

SCHEMA CONTRATTO DI CONCESSIONE (AII.4)

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,

e

La Società _____ con sede a _____ in Via _____ Codice Fiscale e partita I.V.A. _____ in persona del suo legale rappresentante Sig. _____ di seguito altresì congiuntamente definite "Parti"

premesse

che la SO.GE.M.I. S.p.A. in riferimento alla Legge Regionale n° 6 del 2.2.2010 e in virtù della convenzione stipulata con il Comune di Milano in data 27.5.1980, svolge attività di gestione dei Mercati Annonari all'Ingrosso di Milano;

che la Convenzione con il Comune attribuisce a SO.GE.M.I. 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 le aree, i locali, i punti di vendita, le attrezzature e qualsiasi spazio, nessuno escluso, con le eventuali adiacenze e pertinenze sono il luogo e/o il mezzo per l'esercizio delle attività commerciali e dei servizi e che pertanto la loro concessione è conseguenza dell'atto di Concessione dal quale dipende e di cui è parte integrante;

che in data 14 aprile 2017 SO.GE.M.I. S.p.A. ha pubblicato un avviso per la messa a reddito dell'unità immobiliare MF 51-52 sita all'interno del Mercato Floricolo all'ingrosso di Milano per lo svolgimento di attività di commercializzazione di prodotti alimentari purché non in conflitto con le

1 

merceologie già presenti all'interno dei padiglioni verde e azzurro;
che a seguito dell'esame delle richieste pervenute SO.GE.M.I. S.p.A. ha
concesso i locali in questione alla società _____
che la Concessionaria è edotta del fatto che i rapporti di concessione per
l'utilizzazione delle unità immobiliari all'interno delle aree dei mercati, sono
assoggettati ad IVA;
Tutto ciò premesso

si conviene e si stipula quanto segue

le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del
presente contratto.

ART. 1 – NORME REGOLATRICI

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

L'esecuzione del presente contratto è regolata, oltre che da quanto disposto nel
medesimo e nei suoi allegati:

1. dalle norme del Codice Civile, dalla normativa Regionale di riferimento,
dalle disposizioni regolamentari vigenti e dagli ordini di servizio adottati
dalla Direzione di Mercato.
2. Protocollo di Intesa del 21 gennaio 2013.

ART. 2 - OGGETTO DELLA CONCESSIONE

SO.GE.M.I. concede alla Concessionaria che accetta, l'uso dell'unità
immobiliare, contraddistinta con la sigla: MF 51-52 di complessivi mq. 91.06,
foglio ---, mappale ---, ubicata in Via Lombroso, 53 all'interno del Mercato

Floricolo all'Ingrosso di Milano, come meglio evidenziata in colore giallo sulla planimetria allegata. (Allegato 1).

ART. 3 - USO DELL'UNITA' IMMOBILIARE

L'unità immobiliare oggetto del presente contratto è destinata ad uso di magazzino o per la commercializzazione di prodotti alimentari purché non in conflitto con le merceologie già presenti all'interno, rispettivamente, dei padiglioni verde e azzurro siti nell'area.

La Concessionaria è tenuta altresì a fornire a SogeMi copia delle eventuali autorizzazioni prescritte per l'esercizio della propria attività. La violazione di uno o più dei disposti di cui al presente articolo autorizza Sogemi a risolvere di diritto il presente contratto ai sensi di cui all'art. 1456 c.c.

ART. 4 – DURATA

La presente concessione ha durata di anni tre (3) con decorrenza dalla data di sottoscrizione del contratto di concessione. E' escluso ogni tacito rinnovo.

Restano fermi i casi di risoluzione nonché quelli di decadenza previsti dalle Leggi e dal Regolamento o dal presente contratto.

ART. 5 – IMPORTI E MODALITA' DI PAGAMENTO

Il canone della concessione è stabilito in € mq/anno oltre IVA e quindi complessivi € anno oltre I.V.A., oltre alla corresponsione di € mq/anno oltre I.V.A. per gli oneri accessori.

Il canone della presente concessione sarà aggiornato annualmente a partire dal secondo anno e per ogni anno di durata contrattuale in base al 100% della

variazione media accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie d'operai e impiegati di Milano.

In presenza di nuove norme di Legge in materia di aggiornamento dei canoni di concessione emanate in costanza del presente rapporto, si applicheranno tali norme nella misura massima. L'aggiornamento del canone avverrà automaticamente e avrà effetto retroattivo, senza che la Concessionaria debba comunicarlo per iscritto al SogeMi.

Il pagamento trimestrale dei corrispettivi avverrà tramite modulo SEPA, previa emissione della relativa fattura, da attivarsi in conformità alle condizioni di cui al modello consegnato da SogeMi S.p.A. (autorizzazione permanente di addebito in c/c).

Tale attivazione non potrà essere revocata, in corso di rapporto, pena la risoluzione di diritto del presente contratto.

Le commissioni relative al pagamento a mezzo modulo SEPA saranno a carico della Concessionaria.

Eventuali ritardi nei pagamenti del canone di concessione, delle spese accessorie o delle spese di fornitura, comporteranno l'obbligo della Concessionaria di corrispondere a SogeMi, oltre a quanto dovuto, gli interessi di mora da calcolarsi a decorrere dalla data di scadenza della fattura al tasso di riferimento BCE Euribor tre mesi media mese precedente.

Ai sensi dell'art. 1462 c.c. si conviene che nessuna eccezione potrà essere opposta a SogeMi dalla Concessionaria morosa al fine di evitare o ritardare le prestazioni dovute. Sono a carico della Concessionaria tutti gli oneri relativi alle forniture (la cui quantificazione avverrà tramite lettura dei relativi contatori o per riparto millesimale), la tassa comunale rifiuti e tutti i costi necessari per l'allacciamento e il posizionamento/voltura dei relativi contatori.

La Concessionaria manleva la Concedente da qualsiasi adempimento amministrativo correlato all'attivazione delle utenze.

I canoni di concessione e le spese sopra elencate saranno corrisposti dal Concessionario al Concedente, in quattro rate trimestrali anticipate aventi scadenza il 1° gennaio, il 1° aprile, il 1° luglio e il 1° ottobre di ogni anno.

ART. 6 – CESSIONE DEL CONTRATTO E SUB-CONCESSIONE

Il presente contratto non potrà essere ceduto e/o sub-concesso dalla Concessionaria a Terzi in assenza di preventiva autorizzazione scritta della Concedente, e fermo restando la responsabilità solidale del Concessionario in relazione a tutti gli obblighi scaturenti dal presente contratto.

ART. 7 - MIGLIORAMENTI, ADDIZIONI E MANUTENZIONE

I miglioramenti e le addizioni, eseguite dalla Concessionaria, anche se autorizzati, resteranno a favore del Concedente senza diritto ad alcun compenso.

Tutte le modifiche e gli impianti dovranno essere progettati e realizzati nel pieno rispetto della normativa vigente; resta in capo alla Concessionaria l'obbligo di verificarne la piena conformità.

La Concessionaria si impegna a porre in essere tutti gli adempimenti necessari per il collaudo finale degli impianti realizzati in ossequio alle disposizioni normative vigenti.

Se il Concedente, alla scadenza del contratto, riscontrasse modificazioni abusive o deterioramenti, salvo quelli conseguenti al normale degrado, potrà, alternativamente:

- 1) chiedere alla Concessionaria l'immediato ripristino dello stato *quo ante* ;

- 2) provvedervi direttamente, salvo poi rivalersi sulla Concessionaria;
- 3) chiedere alla Concessionaria un indennizzo pari alla spesa che occorrerebbe sostenere per il ripristino.

ART. 8 – DANNI: ESONERO DI SOGEMI DA OGNI RESPONSABILITA'

La Concessionaria è custode del sito oggetto della presente concessione.

La Concessionaria si obbliga ad assumere in proprio ogni responsabilità per danni diretti e/o indiretti a persone o cose proprie o di terzi provocati da fatti dolosi o colposi propri o dei propri dipendenti accollandosi, pertanto, ogni rischio derivante dal godimento dell'unità immobiliare oggetto del presente contratto.

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.

Parimenti, la Concedente è esonerata da qualsiasi richiesta di danni che pervenga dalla Concessionaria salvo per fatti imputabili a dolo o colpa grave della Concedente.

La Concessionaria si impegna, quindi, anche al rispetto della normativa Comunale in materia di rifiuti applicabile all'attività svolta dalla stessa.

ART. 9 - DEPOSITO CAUZIONALE E ASSICURAZIONE

A garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni derivanti dal presente contratto, nonché a garanzia di eventuali danni o deterioramenti dei locali riscontrati al termine della concessione ed eccedenti il normale deperimento, la

Concessionaria s'impegna, contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, a costituire in favore della Concedente una cauzione per un importo pari a sei 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. avente validità minima di 60 giorni oltre il termine di scadenza previsto dal presente contratto, o;
- versamento dell'importo della cauzione mediante bonifico bancario sul conto corrente dedicato intestato a SogeMi 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 del presente contratto.

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

La Concessionaria dovrà sottoscrivere idonea polizza assicurativa R.C., 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 e fino a 12 mesi successivi alla sua scadenza, per la copertura di tutti i rischi fermo restando, in ogni caso, l'obbligo di manleva per la Concedente.

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.

ART. 10 – RICONSEGNA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

La Concessionaria si obbliga a restituire l'unità concessa, libera da persone e cose, nello stato originario in cui è stata consegnata. All'atto della riconsegna dell'unità concessa, la Concessionaria rinuncia sin d'ora a pretendere qualsiasi somma a qualsiasi titolo dalla Concedente.

La Concessionaria si impegna a riconsegnare l'immobile, alla scadenza del contratto, in buono stato di manutenzione salvo il normale deperimento dovuto all'uso.

La fatturazione del canone afferente l'uso dell'unità sarà interrotta solo ed esclusivamente a far data dall'avvenuta formale riconsegna.

ART. 11 - 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 dal 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. 12 – RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Il presente contratto sarà risolto di diritto nei casi espressamente previsti e nelle

seguenti ipotesi:

a) decadenza, revoca o risoluzione anticipata, anche parziale, della Convenzione in essere tra il Comune di Milano e SO.GE.M.I.;

b) nel caso in cui si dovessero rendere necessari lavori di ristrutturazione e/o realizzazione di strutture o impianti nell'ambito delle aree di cui alla presente concessione o in aree limitrofe per le quali si renda necessaria la liberazione di quelle oggetto del presente contratto.

Qualora si verificasse una delle ipotesi di cui sopra, SogeMi ne darà tempestiva comunicazione alla Concessionaria tramite raccomandata con ricevuta di ritorno; entro un mese dalla data di ricevimento di detta raccomandata, la Concessionaria dovrà lasciare l'unità immobiliare in oggetto libera da persone e cose, senza poter pretendere danni o indennizzi di sorta.

ART. 13 – DIRITTI DEL CONCEDENTE

La Concessionaria riconosce al Concedente il pieno diritto di accedere all'unità immobiliare oggetto del presente contratto in qualunque momento e anche per mezzo di persona da quest'ultimo designata, al fine d'ogni opportuno e necessario controllo per quanto inerisce al presente contratto.

Al 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. 14 – INFORMAZIONE ANTIMAFIA

In ossequio alle previsioni di cui al Protocollo di Intesa del 21 gennaio 2013, il Concessionario sarà sottoposto alle verifiche di cui ai controlli previsti dall'art. 84, comma 3 del D. Lgs. 159/2011.

L'accertata esistenza di cause di divieto, di sospensione o di decadenza, previste dalla vigente normativa antimafia, ai sensi del D. Lgs. 6 settembre 2011, n. 159, comporta la risoluzione di diritto del presente contratto.

ART. 15 – OBBLIGHI IN MATERIA DI TRACCIABILITA' DEI FLUSSI FINANZIARI

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 3, comma 8, della legge 13 agosto 2010, n 136, la Concessionaria si impegna a rispettare puntualmente quanto previsto dalla predetta disposizione in materia di obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari.

Il mancato utilizzo di strumenti idonei a consentire la piena tracciabilità delle operazioni di pagamento costituisce causa di risoluzione del presente contratto.

ART. 16 – MODIFICHE CONTRATTUALI

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

ART. 17 – TRATTAMENTO DATI

La Concessionaria autorizza il Concedente al trattamento dei propri dati personali ai sensi del D.Lgs. 30.06.2003, n. 196 e successive modificazioni e integrazioni, per l'esecuzione delle obbligazioni tutte derivanti dal presente contratto.

ART. 18 – 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. 2.

ART. 19 - 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. 20 - HEALTH, SAFETY, SECURITY, ENVIRONMENT

La Concessionaria dichiara di aver preso visione e di avere recepito il documento di censimento Amianto – tabella censimento amianto 2016 U.O. Sicurezza e Ambiente Doc. Prog. LB (Controllo rev. 05 del 08 gennaio 2016) che si allega al presente contratto.

La Concessionaria risulterà, ai fini di qualsiasi rapporto di lavoro e/o opera, somministrazione o prestazione di servizi o forniture, eseguiti con propri lavoratori o lavoratori autonomi o soggetti terzi comunque regolati della vigente normativa in materia di lavoro e forniture, soggetto Committente/Datore di Lavoro ai sensi del D.lgs 81/2008 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 dovrà provvedere, a titolo esemplificativo e non esaustivo, all'analisi di rischio specifica per la sicurezza e la salute dei lavoratori, provvedere agli obblighi connessi all'applicazione del Titolo I del D.lgs 81/2008 per contratti d'appalto, d'opera o di somministrazione, provvedere agli adempimenti, in qualità di Committente derivanti dall'applicazione del Titolo IV del succitato decreto legislativo.

La Concessionaria risulterà sempre soggetto Produttore/detentore, dei rifiuti derivanti da qualsiasi attività condotta o gestita sull'area data in concessione rispettando pertanto gli oneri amministrativi ed economici derivanti

dall'applicazione del D.lgs 152/2006 e s.m.i.

ART. 21 – 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.

ART. 22 - 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

Sogem s.p.A.

SO.GE.M.I. SPA DIRETTORE GENERALE
Avv. Stefano Zani

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. 5 (Importi e modalità di pagamento), 6 (Cessione del contratto e sub-concessione), 7 (Miglioramenti, addizioni e manutenzione), 8 (Danni: esonero di SOGEMI da ogni responsabilità), 12 (Risoluzione del contratto), 14 (Informazione Antimafia), 20 (Health, safety, security, environment), 22 (Foro competente).

Milano, li

La Concessionaria