

Milano



Comune
di Milano

CONVENZIONE

TRA IL COMUNE DI MILANO E SO.GE.M.I. S.P.A.

SogelMi

CONVENZIONE

tra il Comune di Milano e la SO.GE.M.I. S.p.A. per la concessione e la regolamentazione del diritto di superficie sulle aree e impianti di proprietà comunale occupate dai mercati all'ingrosso ortofrutticolo, avicunicolo, ittico, delle carni, del bestiame e del pubblico macello, secondo le condizioni stabilite con le deliberazioni consiliari n. 898 e 899 del 29/11/1979 e n. 721 del 23/4/1980, divenute esecutive ai sensi di legge, e successive modifiche del 26 gennaio 1982, Atti Mun. nn. 22276/1809/81 Comm.

L'anno 1980 (millenovecentottanta) il giorno 27 del mese di maggio, in una sala al primo piano di Palazzo Marino, sede dell'Amministrazione Comunale di Milano, in Piazza della Scala n. 2, Milano, avanti a me Avv. Prof. Rino Gracili, nato a Chiusdino (SI) il 16 marzo 1920, come Ufficiale Rogante a' sensi dell'art. 89 del T.U. della Legge Comunale e Provinciale, sono personalmente comparsi:

- il Signor Sindaco Carlo Tognoli, nato a Milano il 16 giugno 1938, domiciliato per effetto della sua carica in Palazzo Marino, Piazza della Scala n. 2, Milano, nella sua qualità di Sindaco del Comune di Milano e che interviene al presente atto in rappresentanza e nell'interesse del Comune stesso;
- il Signor Dott. Luigi Carnevale Miyno, nato ad Abbiategrasso (Mi) il 22 marzo 1943 e per ogni effetto del presente atto ed agli effetti della carica domiciliato a Milano, Via Lombroso n. 54 nella sua qualità di presidente della "Società per l'Impianto e l'Esercizio dei Mercati Annonari all'Ingrosso di Milano S.p.A.", capitale sociale L. 4.850.000.000 (quattromiliardiottoecocinquantamiloni), con sede in Milano, Via Lombroso n. 54, costituita con atto 21 febbraio 1956, a rogito Guasti n. 37522 di rep. sotto la denominazione di "Ortomercato S.p.A." che agisce in forza dei poteri conferitigli dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 14/3/1980;

PREMESSO

che con deliberazioni consiliari n. 898 del 29 novembre 1979 e n. 721 del 23 aprile 1980 divenute esecutive ai sensi di legge, è stato stabilito:

1. di far cessare, a far tempo dal 30 giugno 1980, la destinazione a mercati all'ingrosso pubblici del pollame, delle carni, dei prodotti ittici, dei fiori e dei prodotti ortofrutticoli, di tutti gli immobili e attrezzature e servizi, posti a suo tempo a disposizione degli operatori economici dei settori considerati e siti rispettivamente in Via C. Lombroso n. 32, Viale Molise n. 62/70, Via G.B. Sammartini n. 71 e Via C. Lombroso n. 54, nonché di far cessare da tale data anche il rapporto di comodato 28 aprile 1970 rep. mun. 65582, in corso tra il Comune di Milano e il Signor Menotti Reposi, per la utilizzazione a sede del mercato all'ingrosso dei fiori e piante, dell'area posta in Via Marco Bruto angolo Piazza Ovidio, a quel fine oggi destinata in base a tale contratto più volte rinnovato;
2. di revocare conseguentemente, ai sensi e per gli effetti degli artt. 282 T.U. 3/3/1934, 383 e 404 T.U. 4/2/1915, n. 148 Legge Comunale e Provinciale, le deliberazioni podestarili 20/6/1929, atti n. 104401/2132 aventi per oggetto: "Concessione di esercizio del pubblico macello alla Soc. An. Consorzio Macellatori - clausole aggiunte in seguito alla decisione 12/6/1929 n. 1474 della G.P.A."; 13/6/1939, atti n. 45263/1711 avente per oggetto: "Testo Unico delle norme di regolamento per il mercato all'ingrosso del pesce"; 1/7/1942, atti n. 2664, avente per oggetto: "Assunzione da parte del Comune con diritto di privativa dell'esercizio del mercato pollame"; la deliberazione 16-22/3/1911 n. 163 del Consiglio Comunale di Milano, avente per oggetto: "Approvazione delle norme per l'esercizio ed il riordino dei mercati di frutta, verdura, fiori e funghi: del relativo regolamento e dei contratti per servizi annessi"; la deliberazione del Consiglio Comunale di Milano 16/3/1960, atti n. 59118/736 Pres., avente per oggetto: "Concessione Amministrativa per l'impianto e l'Esercizio del Nuovo Mercato Ortofrutticolo", nonché le successive deliberazioni consiliari di essa convenzione modificative;
3. di revocare la concessione a suo tempo accordata alla Società Ortomercato (ora SO.GE.M.I. S.p.A.) per l'impianto e l'esercizio del mercato ortofrutticolo e di risolvere la relativa convenzione;
4. di concedere alla Società SO.GE.M.I. S.p.A. in diritto di superficie, in base ad atto di convenzione, le aree, gli impianti e le attrezzature fisse, costituenti i mercati indicati al punto 1) - eccezion fatta per quella in cui ha sede il mercato floricolo e relative pertinenze - a far tempo dall'1 luglio 1980 e per la durata di sessanta anni e per gli effetti di cui all'art. 4 della legge Regionale 22/1/1975, n. 12;
5. di fissare le direttive ed i criteri generali cui dovrà conformarsi la stipulanda convenzione, che verrà approvata con successiva deliberazione e che regolerà i rapporti tra il Comune di Milano e la Società SO.GE.M.I., quali indicati nella relazione della sua citata deliberazione e che qui si intendono integralmente richiamati;
6. di concedere, a far tempo dall'1luglio 1980 alla Società. SO.GE.M.I. la ricostruzione e l'ammodernamento degli impianti di macellazione e dell'annesso mercato bestiame, nonché la gestione e l'esercizio dei medesimi secondo le modalità da precisarsi in apposito e distinto atto di convenzione;
7. di autorizzare, ai sensi dell'art. 54 - primo comma - lettera c) del D.P.R. 24/7/1977 n. 616, la Società. SO.GE.M.I. S.p.A. all'impianto e alla gestione di propri mercati all'ingrosso dei prodotti ortofrutticoli, dei fiori, semi e piante, delle carni (bovine, bufaline, ovine, caprine, suine ed equine); del pollame, delle uova, dei conigli e della selvaggina; dei prodotti ittici, nonché di tutti i prodotti di origine agricolo-alimentare e vitivinicoli freschi e conservati;
8. di autorizzare le modifiche, per quanto di propria competenza, dell'art. 4 dello Statuto SO.GE.M.I. S.p.A., secondo il testo indicato nella relazione della suddetta deliberazione;
9. di affidare alla Finlombarda S.p.A. - finanziaria per lo sviluppo della Lombardia - lo studio e la elaborazione del

progetto di "fattibilità. finanziaria" del nuovo complesso;

- e che con deliberazione n. 899 del 29/11/1970 è stato approvato lo schema di convenzione per dare attuazione ai punti sub 4 e 5 che precedono.

RITENUTA

l'opportunità di pervenire ad una compiuta regolamentazione contrattuale dei rapporti tra il Comune di Milano e la SO.GE.M.I. S.p.A.;

tutto ciò premesso e ritenuto, i contraenti predetti, della cui identità personale, capacità giuridica e legale rappresentanza, io, Ufficiale Rogante, mi sono accertato - dichiarano innanzitutto, avendo i requisiti di legge e con il mio consenso, di rinunciare alla presenza di testimoni al presente atto e mi richiedono quindi di farvi risultare le seguenti stipulazioni:

Articolo 1

Il Comune concede alla Società SO.GE.M.I., che accetta, ai sensi dell'art. 952 del Codice Civile il diritto di superficie sulle aree, gli edifici e gli impianti ivi esistenti di proprietà comunale di mq 742.495 circa.

Tali aree ed immobili sono individuati in riferimento ai mappali di catasto e secondo le coerenze rispettivamente indicate nei prospetti allegati sub 1, 2, 3 e 4, nonché nei fogli planimetrici allegati 442, 443, 484 e 487 (Pubblico Macello); 485 (avicolo); 230 (ittico); 485, 486, 532 533 e 560 (ortofrutticolo) (documenti nn. 5, 6, 7 e 8).

Gli impianti sono quelli descritti nei verbali di inventario e consistenza allegati (documenti numeri 9,10,11,12,13,14,15 e 16).

Il diritto di superficie, come sopra concesso, si intende esteso all'utilizzazione del sottosuolo nei limiti necessari all'esecuzione delle opere previste dai progetti approvati dal Comune.

Articolo 2

La durata della concessione di cui al precedente articolo viene fissata in anni 60 (sessanta) a partire dal 1° luglio 1980, o, comunque dalla data di consegna delle aree e impianti come sopra individuati.

Alla scadenza della concessione gli immobili costruiti e loro pertinenze diverranno automaticamente di proprietà del Comune, salva definizione dei rapporti economici, come previsto dai successivi artt. 13 e 17.

Articolo 3

La concessione del diritto di superficie sulle aree e gli impianti già esistenti comprende l'uso delle attrezzature ed arredamenti mobili, quali descritti nel verbale di inventario, di cui agli allegati 9, 10, 11 e 12.

Articolo 4

La Società si obbliga ad effettuare tutte le opere, ivi comprese quelle di demolizione, necessarie per la ristrutturazione e ricostruzione dei mercati all'ingrosso, a norma del proprio statuto, sulle aree ed impianti di cui all'art. 1 della presente convenzione e secondo progetto in scala 1:100 che dovrà essere presentato al Comune di Milano entro il 30 aprile 1980.

Le opere debbono avere inizio entro novanta giorni dall'approvazione del progetto da parte del Comune di Milano.

Articolo 5

Ai fini di cui all'articolo precedente, la Società si obbliga ad assumere tutte le iniziative e assolvere tutti gli adempimenti richiesti dalla legge e in ogni caso necessari per l'istituzione, costruzione e gestione dei mercati all'ingrosso dei prodotti ortoflorofrutticoli, delle carni, avicunicoli, ittico, vitivinicolo, e di ogni prodotto di origine agricolo-alimentare, sin dal 1° luglio 1980.

Articolo 6

Tra le aree individuate all'art. 1, quelle attualmente utilizzate per le attività di macellazione costituiranno oggetto del diritto di superficie a far tempo dalla data di effettiva entrata in funzione di un nuovo impianto di macellazione in sostituzione dell'attuale, secondo quanto previsto dall'art. 3 dell'atto di convenzione relativo alla concessione amministrativa alla SO.GE.M.I. dell'impianto e dell'esercizio del Pubblico Macello.

Articolo 7

Le aree e gli impianti di cui all'articolo precedente, compresi gli impianti che vi insistono, attualmente impegnati dalle attività di macellazione, sono così individuati:

- fino ad avvenuta realizzazione delle opere relative al nuovo Macello ed eventualmente di un annesso mercato bestiame, essi risultano delimitati a bordo rosso nell'allegata planimetria in scala 1:1000 (documento n. 17), e contrassegnati con crocette nel verbale di descrizione degli immobili del Pubblico Macello - Mercato carni - Scalo bestiame di Viale Molise n. 62/70, allegato (documento n. 9).

Articolo 8

Il diritto di superficie sulle aree e gli impianti attualmente costituenti il mercato dei prodotti ittici (documenti nn. 4, 7, 11 e 15) si intende estinto ad ogni effetto alla data dell'entrata in funzione del nuovo mercato, da ricostruirsi in diversa area, secondo il progetto di cui all'art. 4 della presente convenzione.

Articolo 9

Il Comune si impegna a portare a termine le opere di manutenzione straordinaria iniziate nei mercati o appaltate alla data della esecutività della deliberazione 23/4/1980 n. 721 in premessa e riguardanti gli impianti oggetto della concessione.

Articolo 10

A far tempo dall'1 luglio 1980, la Società si obbliga a subentrare in tutti i rapporti pendenti alla data suddetta tra il Comune di Milano e tutti i terzi e concernenti il funzionamento degli attuali mercati comunali all'ingrosso, liberando conseguentemente l'Amministrazione Comunale da ogni obbligazione ed onere relativo.

Articolo 11

La Società, nel disporre a favore di terzi di beni e di diritti di cui essa comunque sarà titolare in virtù del diritto di

superficie, si obbliga, per il caso di successiva disposizione dei suddetti beni da parte dei terzi contraenti, a prevedere, nei relativi contratti, le limitazioni di cui ai successivi commi, al fine di assicurare l'assolvimento degli scopi per i quali è prevista la realizzazione delle strutture mercantili.

Negli atti di disposizione dei diritti di cui è titolare, la Società dovrà inserire una clausola di prelazione a suo favore in caso di successivo trasferimento da parte del terzo e una clausola di anticipata estinzione dei diritti trasferiti in ipotesi di decadenza e/o anticipata risoluzione della convenzione con relativo regolamento risarcitorio dei diritti dei terzi.

Per l'ipotesi in cui i cessionari e i loro aventi causa non siano operatori economici di mercato, ai sensi dell'art. 19 lett. A) e destinatari di assegnazione di punti di vendita ai sensi dell'art. 21 della Legge Regionale 22/1/1975 n. 12, la Società stipula con detti cessionari atto contrattuale in base al quale questi si obbligano, entro i termini di Regolamento, pena la risoluzione del contratto, a porre a disposizione degli operatori economici di cui sopra, le strutture immobiliari relative ai punti di vendita dei prodotti.

In detti atti contrattuali deve essere in ogni caso inserita pattuizione in virtù della quale i suddetti cessionari si obbligano a sottoporre preventivamente alla Società l'elenco nominativo degli operatori economici interessati di cui alle richiamate norme degli artt. 19 lett. a) e 21 della Legge Regionale 22/1/1975 n. 12, nonché ogni altro dato ed elemento utile informativo o necessario al fine dell'assegnazione ai richiedenti.

La Società, quale Ente Gestore, provvede - sentito il parere della Commissione di Mercato, ai sensi dell'art. 11 della Legge Regionale 22/1/1975 n. 12 - all'assegnazione degli impianti di cui al terzo comma.

I concessionari e loro eventuali aventi causa, quando siano operatori economici di mercati ai sensi dell'art. 19 L.R. n. 12/75, non potranno essere titolari o assegnatari di altro immobile dello stesso tipo, compreso nell'ambito delle strutture considerate dalla precedente convenzione.

Articolo 12

La Società si impegna a mantenere l'attuale disciplina regolamentare dei mercati e ad applicare i corrispettivi e le tariffe vigenti, sino alla data della loro revisione o sostituzione a termini di legge.

La Società si obbliga, nello svolgimento delle sue prerogative di ente istitutore e gestore, all'adozione e proposizione del Comune, ai fini dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale dei nuovi Regolamenti dei mercati adeguati alle norme della Legge 22/1/1975, n. 12 della Regione Lombardia e alle relative direttive regionali - a far contemplare nei testi regolamentari redigendi la esplicita attribuzione al Comune delle funzioni di controllo di carattere sanitario e di quelle sulla correttezza commerciale ad esso demandate dalle leggi, nonché il conferimento al Comune della direzione ed organizzazione dei servizi di polizia interna ai mercati.

La Società si obbliga, altresì, a proporre ad ogni Mercato un Direttore responsabile del regolare funzionamento del mercato stesso e dei servizi alla cui organizzazione egli deve provvedere in ottemperanza alle disposizioni di legge e del Regolamento di Mercato, alle prescrizioni impartite dalla Società ed alle decisioni adottate dalla Commissione di Mercato.

I Direttori saranno nominati dalla Società in base alle norme legislative e regolamentari vigenti.

Articolo 13

I rapporti di debito e credito, scaturenti dalla presente convenzione, verranno definiti con apposito atto di convenzione da stipularsi sulla base della stima e del valore differenziale dei beni immobili conferiti in diritto di superficie e di

quelli mobili cedute, nonché dei beni realizzandi dalla Società, avuto riguardo sia al valore di tutti gli immobili, riferito al momento della realizzazione degli edifici e degli impianti, sia a quello stimabile alla data della cessazione del diritto di superficie stesso.

La convenzione di cui sopra dovrà comunque comprendere un programma redatto dalla Società per il finanziamento delle opere e un piano di ammortamento dei costi.

Articolo 14

La Società rinunci a far valere ogni pretesa e diritto conseguenti alla anticipata cessazione della convenzione in atto relativa all'impianto e l'esercizio del Mercato ortofrutticolo all'ingrosso, quale regolata dalla convenzione stipulata in data 17/5/1960, atti municipali nn. 70072/912 pres., registrato a Milano Atti Pubblici 18/6/1960 al n. 52755.

Articolo 15

L'Amministrazione Comunale si impegna a non assumere o far assumere iniziative o provvedimenti che possano compromettere l'uso e la destinazione delle aree e impianti costituenti gli attuali mercati generali all'ingrosso.

Articolo 16

L'Amministrazione Comunale favorirà le dimissioni di propri dipendenti in caso di richiesta di assunzione da parte della SO.GE.M.I. S.p.A.

Articolo 17

Allo scadere della concessione del diritto di superficie, i Mercati con tutte le costruzioni, impianti ed attrezzature fisse dovranno essere consegnati al Comune dalla Società in stato di buon funzionamento.

La Società sarà pure tenuta a consegnare il materiale mobile, che il Comune ritenga di rilevare, mediante il pagamento del giusto valore a prezzo di stima.

Le stime, in caso di disaccordo fra le parti, verranno effettuate da una Commissione composta di tre esperti, uno nominato dal Comune, uno dalla Società ed il terzo dal Presidente del Tribunale di Milano, che avranno riguardo, per gli immobili, ai calcoli e alle pattuizioni di cui al precedente art. 13.

Della consegna delle entità di cui sopra verrà redatto fra le parti apposito verbale di consistenza, che varrà anche per constatare l'esatta osservanza da parte della Società degli adempimenti cui è tenuta.

Qualora le parti contraenti convenissero l'anticipata risoluzione del diritto di superficie, oggetto della presente stipulazione, verrà corrisposta alla Società una indennità che dovrà essere pari al residuo debito capitale dei mutui medesimi risultante dal piano di ammortamento di cui all'art. 13.

Il Comune, anziché pagare l'indennità, potrà assumere a suo esclusivo carico l'onere dei mutui stessi. Nel caso che i mutui fossero stati assunti per importo superiore a quello del costo originario delle opere ed impianti, determinati secondo quanto previsto dall'art. 13, l'indennità sarà proporzionalmente diminuita in relazione al residuo della parte di mutuo corrispondente all'ammontare di detto costo.

Articolo 18

Il Comune potrà dichiarare decaduta la Società dal diritto di superficie nei seguenti casi:

- a) di scioglimento, cessazione, fallimento della Società;
- b) di gravi e reiterate violazioni o inadempienze alle clausole della presente convenzione.

Nel caso di cui alla lettera b), prima di dichiarare la decadenza, il Comune notificherà alla Società una diffida con la quale prescriverà un termine per rimuovere le irregolarità e le inadempienze, dopo di che, ove la Società non abbia provveduto, il Comune stesso potrà disporre la decadenza, salvo ogni altro suo diritto.

Articolo 19

In caso di decadenza della concessione, la Società dovrà effettuare la consegna al Comune, o ad altro concessionario che esso sia per indicare, di tutti gli immobili, impianti ed attrezzature e di tutto quanto occorra, anche nei riguardi amministrativi, per l'esercizio dei mercati, prestandosi ad ogni effetto a redigere verbale di ricognizione e di consistenza.

Qualora la Società non si prestasse alla redazione di tale verbale e alla consegna degli immobili, impianti, attrezzature suddetti, potrà il Comune provvedervi d'ufficio, previo avvertimento scritto.

Sarà dovuta alla Società concessionaria l'indennità per le opere e gli impianti fissi, nonché il valore del materiale mobile rilevato dal Comune come stabilito all'art. 17.

Dall'importo stesso dovrà essere trattenuto l'ammontare degli oneri residuati, dei quali il Comune debba eventualmente rispondere in conformità a quanto disposto, per il caso di riscatto.

Articolo 20

La decadenza, o la risoluzione anticipata del diritto di superficie concesso alla Soc. SO.GE.M.I., comporta automaticamente la cessazione immediata del diritto di superficie o di altro diritto reale o di disporre di beni attribuiti dalla Società a singoli operatori, in applicazione di quanto previsto al precedente art. 11.

Sono dovuti alla Società, anche per questi casi, le indennità e i rimborsi di cui alla norma che precede.

Articolo 21

La Società elegge domicilio in Milano per ogni effetto di legge.

Articolo 22

Tutte le spese ed oneri del presente atto inerenti e conseguenti sono a carico della Società, salvo quelli posti per legge ad esclusivo carico del Comune.

Articolo 23

In ottemperanza al disposto dell'art. 33 del D.P.R. 26/10/1972 n. 634, i contraenti dichiarano che il valore degli im-

mobili e degli impianti che sono oggetto della concessione del diritto di superficie e conseguente passaggio di gestione delle relative strutture dal Comune di Milano alla Soc. SO.GE.M.I., è indicabile, ai soli fini fiscali e salve le determinazioni demandate alla convenzione prevista dal precedente art. 13, in L. 4.000.000.000 (lire quattromiliardi).

Si precisa che il valore di L. 4.000.000.000 (lire quattromiliardi) deve intendersi ripartito in L. 2.800.000.000 (duemiliardottocentomilioni) per gli immobili ed in L. 1.200.000.000 (unmiliardoduecentomilioni) per gli impianti.

Si invocano comunque a favore dei contraenti ed in particolare del Comune di Milano, tutte le esenzioni fiscali che in ordine al contenuto della presente stipulazione fossero previste dalle disposizioni di legge in vigore.

Carlo Tognoli

Sindaco di Milano

Luigi Carnevale Miyno

Presidente SO.GE.M.I.

Rino Gracili

Ufficiale Rogante