

CONTRATTO
per la concessione d'uso di unità immobiliare all'interno del Comprensorio
Agroalimentare di Milano

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, munito dei necessari poteri, indicata anche come "**Concedente**"

e

La società _____ con sede in Via _____, n. __ - CAP CITTA', Codice Fiscale e Partita IVA _____ in persona del suo legale rappresentante Sig. _____, munito dei necessari poteri, indicata come "**Concessionaria**"

di seguito altresì congiuntamente definite "Parti"

premesse

che SO.GE.M.I. S.p.A. è titolare del diritto di superficie, sino al 30 giugno 2060, su un'area situata nel Comune di Milano, in virtù della Convenzione del 27 maggio 1980 (di seguito la "Convenzione 1980") e della Delibera del Consiglio Comunale di Milano n. 52/2010 (di seguito la "Delibera C.C.");

che la Convenzione 1980 attribuisce a SO.GE.M.I. il diritto di superficie sulle aree e gli immobili destinati all'esercizio dei Mercati Generali affidando alla stessa la facoltà di disporre a favore di terzi dei beni e dei diritti di cui essa è titolare;

che SogeMi ha ritenuto congrua la manifestazione d'interesse della Concessionaria;

che conseguentemente le Parti intendono regolare con il presente Contratto (di seguito la "Concessione") e le relative Condizioni generali per la concessione d'uso dell'unità immobiliare.

Tutto ciò premesso

si conviene e si stipula quanto segue

ART. 1 – PREMESSE E DOCUMENTI CONTRATTUALI

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Concessione.

Con la sottoscrizione della presente Concessione, si intende integralmente conosciuto e accettato dalle Parti quanto previsto dai seguenti documenti che, ancorché non tutti allegati fisicamente, formano parte integrante e sostanziale del presente atto:

- La presente Concessione;
- Le Condizioni Generali allegate che ne formano parte integrante e sostanziale;
- La Convenzione 1980;
- Il Regolamento di Comprensorio del Mercato Agroalimentare (RCAS);
- Codice etico;
- Il documento di censimento Amianto;

- Il protocollo di Intesa.

ART. 2 - OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Il presente contratto ha per oggetto la concessione in uso esclusivo dell'unità immobiliare MO/22-1, MO/22-1a di complessivi mq. 62 foglio _____particella _____ sub. _____, oltre all'unità immobiliare pertinenziale ad uso esclusivo MO/22-1b di complessivi mq. 45, sita nel Comprensorio Agroalimentare di Milano all'interno dell'area Ortomercato, come evidenziato nello stralcio planimetrico allegato alla presente Concessione, di cui costituisce parte integrante.

L'unità immobiliare è concessa nello stato di consistenza, di fatto e di diritto in cui si trova che la Concessionaria dichiara di conoscere ed accettare.

ART. 3 - USO DELL'UNITA' IMMOBILIARE

L'unità immobiliare è destinata ad uso esclusivo di bar tavola fredda/calda.

Resta inteso che presso tale spazio è vietata l'attività di commercializzazione all'ingrosso di prodotti agroalimentari.

La violazione della destinazione d'uso autorizza SO.GE.M.I. a risolvere di diritto la presente Concessione ai sensi dell'art. 1456 c.c.

ART. 4 – DURATA E DISDETTA

La presente Concessione ha una durata di anni tre (3), con decorrenza dalla data della sua sottoscrizione, rinnovabile per uguale periodo verificata la permanenza dei requisiti.

E' escluso ogni tacito rinnovo.

Resta salva, in capo alla Concessionaria, la facoltà di comunicare disdetta, con preavviso di almeno sei mesi, a mezzo lettera raccomandata.

ART. 5 – CANONE DELLA CONCESSIONE E AGGIORNAMENTO PERIODICO

A fronte della concessione dell'unità immobiliare in oggetto, la Concessionaria è tenuta a corrispondere alla Concedente, dalla data di sottoscrizione della presente Concessione, il canone di € ____/ mq anno oltre IVA, oltre aad euro 750,00 come canone fisso per l'utilizzo esclusivo dell'area pertinenziale MO/22-1b.

La Concessionaria prende atto ed accetta che il canone sarà aggiornato annualmente a partire dal secondo anno e per ogni anno di durata contrattuale in base al 100% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie d'operai e impiegati di Milano.

La Concessionaria dichiara di rinunciare a presentare eventuali richieste di rettifica o diminuzione del canone della concessione o richiesta di risarcimento e/o indennizzo del canone della concessione e a qualsiasi atto, azione e/o eccezione, a qualunque titolo, connessa direttamente o indirettamente all'unità immobiliare.

ART. 6 – ONERI ACCESSORI DI COMPENSORIO, UTENZE E TRIBUTI

Al canone della concessione andranno aggiunti gli oneri accessori di comprensorio (di seguito "Oneri di comprensorio") (a titolo esemplificativo e non esaustivo spese di gestione e manutenzione dei varchi di accesso, di illuminazione comprensoriale, vigilanza comprensoriale, pulizia della viabilità comprensoriale) fissati in €. ____ mq/anno oltre IVA e, quindi, in complessive €. _____ anno oltre IVA.

Sono a carico della Concessionaria gli oneri per le relative utenze quali, a titolo esemplificativo, le spese relative ai consumi di acqua fredda, riscaldamento, energia

elettrica.

La quantificazione delle utenze avverrà tramite lettura dei relativi contatori volumetrici ove presenti ovvero tramite riparti millesimali, con addebito periodico.

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

ART. 7 – MODALITA' DI CORRESPONSIONE DEL CANONE DELLA CONCESSIONE E DEGLI ONERI DI COMPENSORIO

Il canone della concessione di cui all'art. 5 sarà fatturato dalla Concedente anticipatamente in quattro rate trimestrali, nei mesi di gennaio, aprile, luglio e ottobre; lo stesso sarà pagabile a vista, 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 di compensorio saranno da pagarsi periodicamente al ricevimento delle fatture.

In caso di ritardo nel pagamento delle somme dovute, si applicano interessi di mora sugli importi scaduti pari al saggio d'interesse BCE (Banca Centrale Europea) pubblicato semestralmente dalla Gazzetta Ufficiale ai sensi del D.lgs. 231/2002, aumentato in misura pari al 8%. Gli interessi moratori all'atto della richiesta si devono intendere come maturati a decorrere dalla data di scadenza del pagamento. L'applicazione degli interessi moratori avverrà attraverso l'emissione di fattura da parte di Sogemi e saldati a vista. Rimane impregiudicata, trascorsi 30 giorni dalla data di scadenza dell'importo non corrisposto, la facoltà per Sogemi di risolvere la presente Concessione ai sensi dell'art. 1456 c.c.

La Concessionaria accetta l'invio telematico delle fatture così come predisposte dalla Concedente. Le fatture emesse si considerano legittimamente spedite, ai sensi della Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate del 4 luglio 2001, n. 107, se trasmesse al/ai seguente/i indirizzo/i di posta elettronica:

e-mail:

2^ e-mail:

3^ e-mail:

Rimane inteso tra le Parti che le fatture trasmesse tramite posta elettronica continuano ad essere dei documenti analogici rilevanti ai fini tributari e, in nessun caso, tale modalità di spedizione rappresenta un utilizzo della fatturazione elettronica. Pertanto la Concessionaria dovrà stampare la fattura ricevuta in formato PDF e provvedere alla sua archiviazione e conservazione. La Concessionaria si impegna a comunicare nel più breve tempo possibile ogni eventuale cambiamento del/degli indirizzo/i di posta elettronica fornito/i alla Concedente.

ART. 8 - DEPOSITO CAUZIONALE

A garanzia di tutte le obbligazioni assunte con la sottoscrizione della presente Concessione nonché a garanzia di ogni eventuale danno e/o passività cagionati anche indirettamente a Sogemi, la Concessionaria costituisce, contestualmente alla sottoscrizione della presente, un deposito cauzionale infruttifero, pari ad una semestralità del canone.

In alternativa, la Concessionaria potrà rilasciare il suddetto deposito mediante (i) il versamento in conto corrente infruttifero dedicato intestato a Sogemi ovvero mediante (ii) la consegna a Sogemi di una fidejussione bancaria autonoma a prima richiesta,

ogni eccezione rimossa, concessa da istituto bancario di primario standing.
Ogniqualevolta il predetto deposito dovesse essere utilizzato, la Concessionaria si obbliga a reintegrarlo entro 10 giorni liberi dall'utilizzo.

Decorsi 30 giorni dalla cessazione (anche anticipata) della presente Concessione, qualora non fosse necessario utilizzare il deposito, questo verrà restituito alla Concessionaria.

La mancata costituzione del Deposito Cauzionale o il mancato reintegro dello stesso in caso di utilizzo costituisce motivo di inadempienza grave e legittima la risoluzione della presente Concessione ai sensi dell'art. 1456 c.c. e con gli effetti di cui al successivo Art. 9.

ART. 9 - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Sogemi, oltre al risarcimento del danno, si riserva il diritto di risolvere la presente Concessione ex art 1456 c.c., senza che la Concessionaria possa vantare alcuna pretesa di risarcimento e/o indennizzo, nei seguenti casi:

- a) mancato o parziale pagamento di una quota di canone di concessione di cui al precedente Art. 5, decorsi 30 giorni liberi dalla data di scadenza di detta quota di canone non corrisposta in tutto o in parte;
- c) mancata o parziale o ritardata consegna o versamento del deposito cauzionale di cui al precedente Art. 8 della presente Concessione.
- d) utilizzo dell'unità immobiliare per finalità diverse dalla destinazione d'uso di cui all'art. 3 della presente Concessione;
- e) reiterate violazioni del Protocollo di Intesa;
- f) gravi inadempimenti agli impegni assunti dalla Concessionaria ai sensi dell' Art. 8 (Deposito Cauzionale); Art. 12 (Certificazione antimafia);
- g) in tutti i casi espressamente previsti dalla presente Concessione e dalle Condizioni generali alla stessa allegate.

La risoluzione, ai sensi del precedente comma, si verificherà di diritto solo ed esclusivamente a seguito di comunicazione scritta da parte di Sogemi alla Concessionaria della propria intenzione di avvalersi della clausola risolutiva espressa di cui al presente Art. 9, rimossa ogni eccezione.

In caso di Risoluzione la Concessionaria, entro 30 giorni liberi dalla dichiarazione di Sogemi di volersi avvalere della Risoluzione, (i) lascerà l'unità immobiliare libera da persone e cose e (ii) restituirà l'unità immobiliare a Sogemi o all'avente diritto; il tutto senza alcun diritto di indennizzo o risarcimento a favore della Concessionaria.

L'eventuale Risoluzione della presente Concessione comporterà l'incameramento del Deposito Cauzionale di cui all'Art. 8, salvi i maggiori danni.

ART. 10 ESTINZIONE

Salvi i casi di risoluzione di cui all'Art. 9 che precede, l'estinzione del diritto d'uso di cui alla presente Concessione può essere anticipata rispetto al termine naturale di cui all'Art. 4 al verificarsi di una ipotesi di decadenza e/o di anticipata risoluzione della Convenzione 1980 (cfr. all'Art. 11, comma 2 della Convenzione).

ART. 11 RILASCIO

In caso di estinzione del diritto d'uso di cui alla presente Concessione, anteriore alla scadenza di cui all'art. 4, la Concessionaria, entro 30 giorni liberi dall'estinzione, (i) lascerà l'unità immobiliare libera da persone e cose e (ii) restituirà l'unità immobiliare a Sogemi o all'avente diritto (di seguito "Rilascio").

L'eventuale ritardata consegna dell'unità immobiliare rispetto al termine previsto all'art. 9 (risoluzione del contratto) o all'Art. 11 (rilascio) darà diritto a Sogemi di richiedere, per tale abusiva occupazione, un importo pari ad Euro 500,00 per ogni giorno di ritardo nella consegna dell'unità immobiliare, salvo il risarcimento del maggior danno.

Nell'ipotesi di cui sopra, per il soddisfacimento totale o parziale dei maggiori importi dovuti per l'occupazione abusiva, Sogemi avrà diritto di sbloccare il deposito cauzionale con pieno diritto di incamerare in tutto o in parte i rispettivi importi, per il soddisfacimento totale o parziale degli importi dovuti per occupazione abusiva.

La Concessionaria prende inoltre espressamente atto che in caso di risoluzione o estinzione della presente Concessione, la Concedente provvederà, senza obbligo di costituzione in mora, alla immediata interruzione delle forniture di utenze e servizi.

ART. 12 – CERTIFICAZIONE ANTIMAFIA

L'efficacia della presente Concessione è subordinata alla inesistenza accertata dalla competente Prefettura, di cause di divieto, di sospensione o di decadenza previste dalla normativa antimafia vigente.

Nel caso in cui una delle suddette cause dovesse sopravvenire in costanza di rapporto, ciò costituisce motivo di inadempienza grave e legittima la risoluzione della presente Concessione ai sensi dell'art. 1456 c.c. e con gli effetti di cui al precedente Art. 9.

ART. 13 – ULTERIORI PATTUZIONI

L'eventuale tolleranza di una delle Parti di comportamenti dall'altra posti in essere in violazione delle disposizioni contenute nella presente Concessione o nelle Condizioni generali, non costituirà rinuncia ai diritti derivanti dalle disposizioni violate né al diritto di esigere l'esatto adempimento di tutti i termini e condizioni in esse previsti.

Qualsiasi deroga, modifica od integrazione della presente Concessione potrà intervenire esclusivamente in forma scritta e dovrà essere accettata da entrambe le Parti.

Qualora una o più disposizioni della presente Concessione o delle Condizioni generali si rivelino invalide o inefficaci, le altre disposizioni manterranno la loro validità o efficacia.

Le Parti si impegnano comunque a sostituire tali clausole invalide o inefficaci con altre di simile contenuto, al fine di salvaguardare la validità della presente Concessione.

Per qualsiasi comunicazione e notifica le Parti eleggono domicilio presso le proprie rispettive sedi legali.

ART. 14 – COOPERAZIONE

Le Parti convengono di sottoscrivere e scambiare tutti gli atti, comunicazioni e gli altri documenti e di eseguire in spirito di totale collaborazione e buona fede tutte quelle attività che siano necessarie per l'esecuzione della presente Concessione.

ART. 15 - SPESE

Le spese della presente Concessione, connesse e conseguenti, ove previste, sono a carico della società Concessionaria che le assume.

ART. 16 – TRATTAMENTO DATI

I dati personali forniti vicendevolmente dalle Parti sono tutelati dal d. lgs. n. 196 del 30 giugno 2003 (Codice in materia di protezione di dati personali), recante disposizioni a tutela delle persone e degli altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali e,

pertanto, tali dati saranno utilizzati esclusivamente ai fini dell'esecuzione della presente Concessione.

ART. 17 – 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. 18 - TOTALITA' DELL'ACCORDO

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

ART. 19 – 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 ai sensi dell'art. 1456 c.c.

ART. 20 - 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. 7 (Modalità di corresponsione del canone della concessione e degli oneri di comprensorio), 8 (Deposito cauzionale), 14 (Risoluzione del contratto), 10 (Estinzione), 13 (Ulteriori pattuizioni), 20 (Foro competente).

Milano, li

La Concessionaria