

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"

premesso

che SO.GE.M.I. S.p.A. è titolare del diritto di superficie, sino al 30 giugno 2040, 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 di complessivi mq. _____ foglio _____ particella _____ sub. _____, sito nel Comprensorio Agroalimentare di Milano all'interno dell'area, come evidenziato nello stralcio planimetrico allegato sub [-] 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 _____.

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 (.....), 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 € ____/mese oltre IVA, complessivamente pari a € ____/anno oltre I.V.A.

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 € 8,00 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.

Il Condatore prende atto che a far data dal 1° gennaio 2019 è divenuta obbligatoria la fatturazione elettronica ai sensi del Decreto legislativo del 05/08/2015 n. 127 e sulla base delle specifiche di cui al Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate n. 89757 del 30 aprile 2018. Di conseguenza, il Condatore dichiara di essere a conoscenza che il documento valido ai fini fiscali è rappresentato esclusivamente dalla fattura elettronica inviata dal Locatore sul Sistema di Interscambio dell'Agenzia delle Entrate e che è cura del Condatore acquisire tale fattura dal sistema informatico attraverso, alternativamente, il proprio codice SDI o la propria PEC.

A tal fine il Condatore dichiara che il proprio codice SDI è e che la propria PEC è

Pertanto, le fatture elettroniche emesse si considerano legittimamente spedite al Condatore nel momento di invio al Sistema di Interscambio effettuato dal Locatore.

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 trimestralità di canone, a mezzo assegno circolare n. [-] emesso in data [-] dall'Istituto [-] all'ordine non trasferibile in favore di Sogemi. 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. Ogniqualvolta 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;
- b) mancata o parziale o ritardata consegna o versamento del deposito cauzionale di cui al precedente Art. 8 della presente Concessione.
- c) utilizzo dell'unità immobiliare per finalità diverse dalla destinazione d'uso di cui all'art. 3 della presente Concessione;
- d) reiterate violazioni del Protocollo di Intesa;
- e) gravi inadempimenti agli impegni assunti dalla Concessionaria ai sensi dell' Art. 8 (Deposito Cauzionale); Art. 12 (Certificazione antimafia);
- f) 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 DEI DATI PERSONALI

Le Parti si danno reciprocamente atto, in qualità di Titolari del trattamento, ai sensi, per gli effetti e nel pieno rispetto del Regolamento 2016/679 che i dati personali scambiati vicendevolmente sono trattati da persone autorizzate al fine esclusivo di adempiere alle obbligazioni contrattuali. Pertanto le Parti dichiarano, ai sensi e per gli effetti del Regolamento U.E. 2016/679, 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, con modalità tali da garantire la sicurezza e riservatezza dei dati nel pieno rispetto delle disposizioni di legge e dei regolamenti. I dati non sono soggetti a diffusione e potranno essere comunicati esclusivamente a quei soggetti cui tale comunicazione debba essere effettuata in adempimento di un obbligo previsto dalla legge, da un regolamento o dalla normativa comunitaria, nonché a quei soggetti ai quali la comunicazione debba essere effettuata per dare esecuzione al rapporto contrattuale. Con la sottoscrizione del presente contratto, le Parti esprimono vicendevolmente il proprio consenso al trattamento dei dati, secondo

quanto previsto dall'art. 6 del Regolamento Europeo 2016/679. Alle parti è riconosciuto il diritto di accesso ai dati personali scambiati vicendevolmente, ai sensi dell'art. dal 15 del Regolamento U.E. 2016/679, nonché ai sensi dell'art. 16, 17, 18, 20, 21 e 22 , rispettivamente del diritto di rettifica dei dati personali, alla cancellazione dei dati personali, di limitazione del trattamento, alla portabilità dei dati personali, di opposizione al trattamento e di non essere sottoposto al processo decisionale automatizzato. I dati personali in questione saranno oggetto di trattamento fino a che è in essere il rapporto contrattuale e per ulteriori 10 anni, anche al fine di adempiere agli obblighi legali di tenuta delle registrazioni contabili.

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), 9 (Risoluzione del contratto), 10 (Estinzione), 13 (Ulteriori pattuizioni), 20 (Foro competente).

Milano, li

La Concessionaria

CONDIZIONI GENERALI AL CONTRATTO DI CONCESSIONE D'USO

PREMESSE

- SO.GE.M.I. S.p.A. - Società per l'Impianto e l'Esercizio dei Mercati Annonari all'Ingrosso di Milano, viene di seguito denominata come "Concedente";
- La società _____ di seguito denominata come "Concessionaria";
- Parti: la Concedente e la Concessionaria, ciascuna delle quali indicata anche come "Parte";
- Contratto di Concessione (o anche solo Concessione): è la Concessione dell'uso di unità immobiliare perfezionata tra la Concedente e la Concessionaria;
- Il presente documento (di seguito per brevità denominato "Condizioni Generali") individua i principali termini e modalità dello svolgimento della gestione dell'unità immobiliare in concessione;
- La Concedente ha provveduto alla predisposizione delle presenti Condizioni Generali al fine di assicurare a tutti i Concessionari condizioni adeguate, trasparenti, obiettive e non discriminatorie.

Articolo 1. Gestione, realizzazione

- 1.1 Nei locali in Concessione non potrà essere esercitata attività diversa da quella prevista al comma 1 dell'articolo 3 della Concessione, pena la facoltà della Concedente di risolvere di diritto la Concessione e le Condizioni Generali ex art. 1456 c.c.
- 1.2 La Concessionaria dichiara di aver preso visione dell'unità immobiliare e di ritenerla idonea allo svolgimento dell'attività di cui all'art. 3 della Concessione e si impegna a provvedere, prima di utilizzare la stessa per lo svolgimento di attività lavorative, ove necessario, ad adeguarle a propria cura e spese, a tutte le norme di legge vigenti con particolare e non esclusivo riferimento all'art. 64 del D. lgs. 81/2008 e al DM 10/3/98 e successive modificazioni ed integrazioni, anche al fine di acquisire tutti i permessi e le autorizzazioni necessarie a carico della Concessionaria, senza che ciò comporti alcun mutamento della destinazione d'uso meglio specificata all'art. 3 "Uso dell'unità immobiliare" e di accettarla senza riserve nello stato di fatto in cui essa si trova alla data di sottoscrizione della Concessione.
- 1.3 La Concessionaria sin d'ora si impegna a sottoscrivere il verbale di consistenza definitivo che verrà successivamente redatto e che formerà parte integrante e sostanziale della Concessione. Per verbale di consistenza si intende il documento contenente lo stato descrittivo dell'unità immobiliare concessa, con la relativa planimetria nonché la descrizione di eventuali arredi, impianti e attrezzature comprese in detta unità ed i criteri di rilevazione ed addebito delle utenze.
- 1.4 La Concessionaria si impegna a non mutare l'uso e la destinazione dell'unità immobiliare concessa ed a non eseguire opere e lavori di qualsiasi natura senza il preventivo benestare scritto della Concedente.
- 1.5 Qualora la Concedente riscontri che i lavori di realizzazione e allestimento e/o le eventuali ristrutturazioni non siano condotti in conformità al progetto approvato, la Concedente ne darà comunicazione scritta alla Concessionaria che dovrà provvedere, nei tempi prescritti dalla Concedente stessa, affinché i lavori siano ultimati secondo il progetto medesimo, pena la facoltà della Concedente di

risolvere la Concessione ex art. 1456 c.c.

- 1.6 Nell'ipotesi di lavori/interventi di ristrutturazione/adequamento dell'unità immobiliare oggetto di Concessione, la Concessionaria non potrà vantare alcunchè nei confronti della Concedente relativamente all'investimento sostenuto, anche nel caso in cui la Concessione abbia durata inferiore a quella indicata all'articolo 4 della Concessione.
- 1.7 Nei casi di cui al precedente comma, la Concessionaria provvederà a propria cura e spese ad ottenere le prescritte autorizzazioni ai lavori, senza responsabilità della Concedente circa il mancato o ritardato ottenimento delle stesse; resta salva la facoltà della Concedente di risolvere di diritto la Concessione ex art. 1456 c.c.
- 1.8 Nelle ipotesi di lavori/interventi di ristrutturazione/adequamento dell'unità immobiliare, la Concessionaria riconosce alla Concedente, anche nei confronti delle ditte incaricate dei lavori, il diritto di ispezione e la facoltà di accertare, anche in corso d'opera, la conformità degli stessi al progetto approvato. La Concessionaria si obbliga inoltre, anche dopo la conclusione dei lavori, a consentire ispezioni ed accessi volti a verificare il rispetto della normativa sulla sicurezza nei luoghi di lavoro e sulla prevenzione degli incendi, pena la facoltà della Concedente di risolvere la Concessione ex art. 1456 c.c.
- 1.9 La Concedente resta estranea ai rapporti tecnici, legali ed amministrativi tra la Concessionaria e le eventuali ditte incaricate dei lavori e pertanto la Concessionaria dovrà sollevare e tenere indenne la Concedente da ogni responsabilità nei confronti delle suddette imprese.

2 Obblighi e divieti

- 2.1 La Concessionaria dovrà essere munita di tutte le licenze e/o autorizzazioni richieste dalle leggi e dai regolamenti vigenti per lo svolgimento dell'attività di cui all'art. 3 della Concessione.
- 2.2 I provvedimenti delle Autorità competenti con effetti diretti o indiretti sullo svolgimento delle attività, quali a titolo esemplificativo e non limitativo, misure di polizia, sanitarie, amministrative, ecc., non potranno dar luogo ad alcuna pretesa da parte della Concessionaria nei confronti della Concedente.
- 2.3 Migliorie, nuove opere, interventi di sostituzione e/o ristrutturazione potranno essere realizzati dalla Concessionaria solo previa autorizzazione scritta della Concedente, pena la facoltà della Concedente di risolvere di diritto la Concessione ex art. 1456 c.c.
- 2.4 L'adequamento di impianti per il quale sia previsto il rilascio di certificazione di conformità alle vigenti leggi, obbliga la Concessionaria alla trasmissione, in favore della Concedente, di copia conforme all'originale della suddetta certificazione, pena la risoluzione di diritto della Concessione ex art. 1456 c.c.
- 2.5 La Concessionaria assumerà ogni responsabilità, sia civile che penale, inerente all'esecuzione dei lavori di allestimento, modifica o miglioria, nonché per gli interventi di posizionamento, allacciamento/voltura di contatori per la fornitura di utenze e si impegna a stipulare idonea polizza assicurativa a copertura dei rischi connessi rilasciandone copia alla Concedente.
- 2.6 La Concessionaria si impegna a non accatastare alcun tipo di materiale in prossimità delle uscite di sicurezza, nei corridoi, nei luoghi comuni in quanto, oltre a costituire intralcio al normale passaggio, potrebbe essere causa di innesco di incendio e ostacolo per eventuali evacuazioni.

- 2.7 La Concessionaria prende atto che tutti gli obblighi e le conseguenti responsabilità di sicurezza e tutela della salute nonché di tutela dell'ambiente relativi ai rischi specifici propri dell'attività svolte dalla medesima, gravano esclusivamente sulla stessa Concessionaria che, pertanto, terrà indenne la Concedente da ogni relativa responsabilità o addebito ivi inclusi eventuali danni ambientali.
- 2.8 Qualora successivamente all'entrata in vigore della Concessione dovessero intervenire norme legislative o regolamentari o prescrizioni connesse all'attività svolta dalla Concessionaria nell'unità immobiliare concessa che comportino modificazioni anche impiantistiche, le relative spese di adeguamento saranno a carico della Concessionaria.
- 2.9 La Concessione dell'unità immobiliare è affidata a titolo personale pertanto la Concessionaria non potrà subconcedere a terzi, anche a titolo parziale e/o gratuito quanto oggetto della Concessione, pena la risoluzione della Concessione stessa ai sensi dell'art. 1456 c.c.; la Concessionaria potrà avvalersi dell'operato di ditte specializzate per lo svolgimento di specifiche attività all'interno dell'unità immobiliare oggetto della Concessione.
- 2.10 La presenza di tali soggetti terzi ed il connesso utilizzo di porzione degli spazi – che la Concessionaria non potrà in nessun caso assoggettare a canone – dovrà comunque essere preventivamente autorizzata da Sogemi che non potrà irragionevolmente negare il proprio consenso. Qualsiasi variazione dovrà essere tempestivamente comunicata alla Concedente.
- 2.11 La Concessionaria rimane comunque unica responsabile per le attività svolte dai suddetti terzi.
- 2.12 La Concessionaria si impegna a conservare e a gestire l'unità immobiliare di cui all'art. 2 della Concessione 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.
- 2.13 La Concedente, con preavviso, potrà ispezionare o fare ispezionare i locali, tenuto conto dell'attività ivi svolta.
- 2.14 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.
- 2.15 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.
- 2.16 E' fatto espresso divieto di effettuare assegnazioni di spazi oggetto della presente Concessione a fini commerciali o comunque con scopo di lucro; la Concessionaria prende atto ed espressamente accetta che, in caso di inadempienza a quanto sopra specificato, la Concedente, previa concessione di un termine di 30 giorni al fine di consentire alla Concessionaria di cessare il rapporto in essere con il soggetto assegnatario, avrà la facoltà di dichiarare risolta la Concessione. In tal caso l'unità immobiliare dovrà essere riconsegnata alla Concedente, libera da persone e cose, entro il termine all'uopo concesso.
- 2.17 Le operazioni societarie aventi per oggetto l'affitto d'azienda, la cessione, anche parziale e/o temporanea dell'azienda, l'immissione di nuovi soci di maggioranza e/o la sostituzione degli stessi, la trasformazione, la fusione e la scissione della Concessionaria, che comportino anche di fatto il trasferimento della Concessione,

- dovranno preventivamente essere comunicate alla Concedente per ottenere l'assenso scritto, pena la facoltà della Concedente di risolvere di diritto la presente Concessione ex art. 1456 c.c.
- 2.18 La Concessionaria si impegna a dare comunicazione scritta alla Concedente di eventuali modifiche nelle cariche sociali che comportino il rinnovo delle informazioni antimafia nonché a fornire tempestivamente, dietro richiesta della Concedente, la necessaria documentazione ai sensi della normativa vigente in materia, pena la facoltà della Concedente di risolvere di diritto la Concessione ex art. 1456 c.c.
- 2.19 Qualora la Concedente dovesse corrispondere, a seguito di legislazioni future che eventualmente dovessero imporle, imposte o tasse relative all'unità immobiliare oggetto di Concessione, le stesse saranno rimborsate dalla Concessionaria alla Concedente.
- 2.20 La Concessionaria prende espressamente atto ed accetta sin d'ora che la Concedente possa cedere il presente contratto a Società terza.
- 2.21 La Concessionaria dichiara di essere stata informata che la Concedente ha adottato un Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo di cui al D. Lgs. 231/2001. La Concessionaria dichiara di non trovarsi in alcune delle condizioni previste dall'art. 9 del D. Lgs. 231/2001 e che nessuna azione giudiziaria è pendente a proprio carico in relazione a tale normativa. Qualora, in costanza di rapporto contrattuale, la stessa dovesse trovarsi nelle condizioni di cui sopra, si impegna a darne tempestiva informativa alla Concedente, che valuterà l'adozione delle opportune misure di tutela, tra cui la risoluzione di diritto della Concessione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 c.c., fermo restando il diritto al risarcimento dei danni eventualmente causati alla Concedente. La Concessionaria si impegna a far osservare ai soggetti che operano per proprio conto, nell'ambito dell'esecuzione della Concessione e delle Condizioni Generali, i principi di cui al D. Lgs. 231/2001.
- 2.22 La Concessionaria, per le proprie attività di cantiere, è da considerarsi a tutti gli effetti "Produttore del Rifiuto" e pertanto, in ottemperanza alla legislazione ambientale vigente (D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.) è tenuta a provvedere, con oneri a proprio carico, allo smaltimento dei rifiuti prodotti dalle proprie attività garantendo la tracciabilità dell'iter di gestione.
- 2.23 E' vietato l'abbandono di qualsiasi tipologia di rifiuti. In caso di violazione, la Concessionaria sarà considerata responsabile ai sensi della legislazione vigente in materia ambientale. Saranno altresì a carico della Concessionaria tutti gli oneri relativi al ripristino dell'area interessata.
- 2.24 In caso di inosservanza della normativa ambientale richiamata, la Concessionaria sarà ritenuta altresì responsabile ai sensi del D. Lgs. 231/2001, qualora la condotta posta in essere configuri uno dei reati contemplati dall'art. 25 undecies ("Reati ambientali") del medesimo decreto.
- 2.25 La Concedente si riserva il diritto di effettuare controlli sul corretto rispetto dei suddetti adempimenti.
- 3 Materiali contenenti amianto
- 3.1 In ottemperanza a quanto previsto dal D. Lgs. 9 aprile 2008 n. 81, capo III dall'art. 4 del D.M. 6/9/94, la Concedente ha provveduto a redigere il documento "Censimento Amianto".
- 3.2 Prima di intraprendere lavori di demolizione o di manutenzione, ai sensi dell'art.

248 del D. Lgs. 81/2008, il datore di lavoro della ditta appaltatrice adotta, anche chiedendo informazioni al proprietario dei locali, ogni misura volta ad individuare la presenza di materiali a potenziale contenuto di amianto.

- 3.3 Qualora durante lo svolgimento delle attività la Concessionaria dovesse rinvenire materiali occulti potenzialmente contenenti amianto, deve interrompere qualsiasi lavorazione e comunicarlo alla Concedente per l'adempimento delle procedure previste dalla normativa vigente.

4 Pubblicità

- 4.1 La Concessionaria non potrà procedere all'installazione, all'esterno dell'unità immobiliare in Concessione, di richiami pubblicitari di qualsiasi genere, fatta eccezione per le proprie insegne distintive che, comunque, dovranno essere realizzate secondo modalità esecutive indicate ed approvate preventivamente per iscritto dalla Concedente, pena la facoltà della stessa di risolvere di diritto la Concessione ex art. 1456 c.c.
- 4.2 All'interno dell'unità immobiliare oggetto della Concessione, la Concessionaria potrà effettuare richiami pubblicitari esclusivamente con riferimento all'attività dalla stessa svolta, pena la facoltà della Concedente di risolvere di diritto la Concessione ex art. 1456 c.c.
- 4.3 Rimangono comunque a carico della Concessionaria tasse, diritti o canoni sulla pubblicità eventualmente imposti dallo Stato e dagli Enti locali.

5 Personale

- 5.1 L'attività svolta ai sensi dell'art. 3 della Concessione, dovrà essere effettuata direttamente dalla Concessionaria, che si obbliga a comunicare alla Concedente, ove richiesto, il personale adibito alle attività stesse, nonché le relative organizzazioni di appartenenza nel caso di Consorzi o Cooperative.
- 5.2 La Concessionaria è la sola responsabile dei propri dipendenti che saranno impiegati nell'unità immobiliare oggetto di Concessione.
- 5.3 La Concessionaria è altresì responsabile delle prestazioni rese dal personale riconducibile a soggetti terzi che, a vario titolo, svolgano le proprie prestazioni in favore della Concessionaria all'interno degli spazi a quest'ultima concessi.
- 5.4 La Concedente si riserva la facoltà di effettuare verifiche ed ispezioni per constatare il rispetto delle suddette prescrizioni e, qualora dovesse risultare che il numero e i nominativi del personale adibito sia mutato senza che ne sia stata data comunicazione, la Concedente si riserva di risolvere di diritto la Concessione ex art. 1456 c.c.

6 Assicurazioni

- 6.1 Per tutta la durata della Concessione, la Concessionaria dovrà possedere le coperture assicurative indicate al comma che segue, in corso di validità e rilasciate da compagnie di primaria importanza. A tal fine, la Concessionaria dovrà esibire le polizze o, in alternativa, una certificazione emessa dal Broker o dall'Assicuratore che riporti fedelmente tutte le condizioni di copertura. Tale circostanza risulta preclusiva alla consegna dell'unità immobiliare oggetto della Concessione.
- 6.2 Le coperture assicurative richieste sono: a) polizza garanzia dei danni eventualmente subiti dai beni in Concessione (c.d. Rischio locativo) per un capitale

assicurato non inferiore a € 1 milione. La Concedente si riserva la facoltà di rivedere tale parametro qualora lo ritenga necessario; b) polizza incendio a copertura dei beni oggetto delle attività svolte in virtù della Concessione, ubicati nell'unità immobiliare in uso, per un capitale adeguato all'effettivo valore dei beni e del relativo contenuto, comprese le spese di demolizione e sgombero, oltre a garantire i danni da interruzione di esercizio e i maggiori costi per un periodo non inferiore ai 12 mesi; c) polizza di responsabilità civile per danni a terzi, non esclusi i danni da cose in custodia, incendio, colpa grave e dolo dei dipendenti e i danni da interruzione di esercizio dei terzi, per un massimale per sinistro non inferiore a Euro 1,5 milioni.

- 6.3 Nelle suddette polizze dovrà essere convenuto che: 1) non potranno aver luogo diminuzioni, storni di somme assicurate, disdetta del contratto, modifica delle garanzie senza il preventivo consenso della Concedente; eventuali sospensioni/mancati rinnovi di garanzie dovranno avere efficacia solo dopo 30 gg, previo avviso alla Concedente delle motivazioni del provvedimento; 2) la compagnia di assicurazione dovrà riconoscere alla Concedente la qualifica di "Assicurata Aggiunta"; 3) dovranno essere considerati "Terzi" la Concedente ed i suoi dipendenti; 4) l'Assicuratore rinuncia al diritto di rivalsa nei confronti della Concedente (art. 1916 c.c.).

7 Danni e Responsabilità

- 7.1 La Concessionaria è costituita custode dei beni avuti in Concessione, in base alla consistenza risultante dal relativo verbale ed è responsabile della buona conservazione e manutenzione degli stessi. Le relative spese di conservazione e manutenzione sono a suo carico.
- 7.2 Alla scadenza della Concessione, e comunque in tutti gli altri casi in cui, per qualsiasi motivo la Concessionaria cessi dal godimento dell'unità immobiliare avuta in Concessione, la stessa dovrà essere riconsegnata libera da persone e cose ed in buono stato di conservazione entro il termine concesso ai fini dello sgombero, salva l'applicazione di un importo pari ad Euro 500,00 per ogni giorno di ritardo nella consegna dell'unità immobiliare e il diritto al risarcimento del maggior danno.
- 7.3 Nei casi di cui al comma che precede, sarà redatto in contraddittorio tra le Parti apposito verbale di riconsegna con allegato lo stato dell'unità immobiliare. Per i danni che venissero eventualmente riscontrati sarà responsabile la Concessionaria che sarà tenuta a ripararli a proprie cure e spese entro 30 giorni dalla cessazione del godimento dei locali concessi o a corrispondere alla Concedente il relativo costo di riparazione; in mancanza la Concedente escuterà il deposito cauzionale limitatamente al costo della riparazione.
- 7.4 I miglioramenti e le addizioni apportati dalla Concessionaria ai beni concessi, qualora non direttamente amovibili, saranno acquisiti dalla Concedente, senza che la Concessionaria abbia diritto a pretendere qualsiasi indennizzo.
- 7.5 La Concedente ha comunque facoltà di pretendere che i locali vengano restituiti nel pristino stato ed a ciò la Concessionaria dovrà provvedere a propria cura e spese; in difetto provvederà direttamente la Concedente a spese della Concessionaria anche mediante l'escussione del deposito cauzionale limitatamente all'importo necessario per l'intervento.
- 7.6 La Concessionaria esonera espressamente la Concedente da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti che potessero provenirle da fatto doloso e colposo di

terzi, incendi, inondazioni, scarsità o mancanza di energia elettrica.

- 7.7 La Concedente sarà sollevata da ogni responsabilità in caso di furto e/o scomparsa di merci, attrezzature, valori e altro, di proprietà della Concessionaria o comunque ubicati nell'unità immobiliare concessa.
- 7.8 La Concessionaria assume la completa responsabilità di ogni danno che per fatto proprio o dei suoi dipendenti potesse derivare alla Concedente, o comunque a terzi.

8 Dichiarazioni e Garanzie

- 8.1 La Concessionaria dichiara e garantisce (i) di ben conoscere la Concessione, la Delibera C.C., lo Statuto di Sogemi, il Protocollo di Intesa, il Codice Etico, il Regolamento di Compensorio del Mercato Agroalimentare (RCAS), (ii) di avere avuto accesso ai documenti relativi all'unità immobiliare che si trovano in possesso di Sogemi; (iii) di avere effettuato in modo indipendente il sopralluogo e in generale tutte le indagini e le verifiche dalla stessa ritenute opportune in relazione all'unità immobiliare, ivi inclusa, senza limitazioni, la verifica circa lo stato di consistenza, di fatto e di diritto; (iv) di essere pienamente soddisfatta dello stato di consistenza, di fatto e di diritto dell'unità immobiliare, venendo l'unità immobiliare concessa come vista e piaciuta e rinunciando pertanto la Concessionaria a far valere qualsiasi eccezione o pretesa nei confronti di Sogemi fondata sulle condizioni dell'unità immobiliare alla data odierna.
- 8.2 La Concessionaria si obbliga, per sé e per i suoi aventi causa anche promettendo il fatto del terzo ex art. 1381 c.c., a rispettare e far rispettare il Regolamento di Compensorio del Mercato Agroalimentare (RCAS), nonché a rispettare e a far rispettare il Protocollo di Intesa allegato alla presente Concessione.
- 8.3 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.
- 8.4 Sogemi dichiara e garantisce che l'unità immobiliare è nella sua disponibilità in forza di Concessione e Delibera CC e che la stessa è libera da vincoli.

9 Adempimenti fiscali e spese

- 9.1 I corrispettivi dovuti sulla base della Concessione, ai sensi e per effetto del D.P.R. 633/1972 e successive modificazioni, saranno assoggettati ad IVA.
- 9.2 Il presente atto, ai sensi del D.P.R. 131/1986, sarà registrato solo in caso d'uso.
- 9.3 Le spese del presente atto, ivi incluse quelle di eventuale registrazione, sono interamente a carico della Concessionaria, la quale autorizza la Concedente a provvedere a tutte le formalità d'uso e ad addebitarle il relativo onere.
- 9.4 Sono a carico della Concessionaria le spese corrispondenti agli oneri fiscali a cui possa essere tenuta la Concedente a titolo di imposte o tasse o al altro titolo in relazione alla proprietà od uso dell'unità immobiliare concessa (ad esempio l'Imposta Municipale Unica). La Concessionaria deve rimborsare alla Concedente le suddette spese ed i costi entro 15 giorni dalla relativa richiesta scritta con espressa rinuncia della Concessionaria a sollevare qualunque eccezione al riguardo.

9.5 Le eventuali spese aggiuntive di registrazione, identificabili nella tassa fissa di registro e nell'imposta di bollo connesse al verificarsi delle ipotesi di risoluzione previste contrattualmente, sono a completo carico della Concessionaria.

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. 2 (Obblighi e divieti), 7 (Danni e Responsabilità).

Milano, li

La Concessionaria