

CONTRATTO

per la concessione d'uso transitoria 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 Dott. Roberto Lion, munito dei necessari poteri, indicata anche come "**Concedente**"

e

La società _____ con sede in Via Lombroso n°54 – 20137 MILANO, 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"

premessso

che SO.GE.M.I. S.p.A. è proprietaria del Comprensorio costituito di aree ed edifici compresi tra Via Cesare Lombroso n. 54/72 e Viale Molise 62/70, situata nel Comune di Milano, a seguito di sottoscrizione di aumento di capitale in natura mediante conferimento di beni immobili di cui al verbale dell'assemblea della società SO.GE.M.I. S.p.A del giorno 20.11.2019;

che SO.GE.M.I. S.p.A. in qualità di proprietaria delle aree e gli immobili destinati all'esercizio del Mercati Generali ha la facoltà di disporre a favore di terzi dei beni e dei diritti di cui essa è titolare;

che la società _____ ha fatto richiesta di uno spazio all'interno del Comprensorio _____

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;
- Il Regolamento di Comprensorio del Mercato Agroalimentare (RCAS);
- Regolamento di Mercato;
- Codice etico;
- Il documento di censimento Amianto;
- Protocolli di Intesa sottoscritti il 21 gennaio 2013, 20 ottobre 2015 e 24 luglio 2018;

ART. 2 - OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Il presente contratto ha per oggetto la concessione in uso esclusivo dell'unità immobiliare _____ di complessivi mq. ____ circa, foglio ____, particella ____, sita nel Comprensorio Agroalimentare di Milano, come evidenziato nello stralcio planimetrico allegato sub [1] 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 tale spazio non è un punto vendita ed 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 1 (uno), con decorrenza dalla data del _____, rinnovabile per un periodo di _____ .
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, la Concessionaria è tenuta a corrispondere alla Concedente, il canone pari ad Euro ____ mq/anno oltre I.V.A. e quindi complessivi Euro ____/anno.

La Concessionaria prende atto ed accetta che il canone sarà aggiornato annualmente, ai sensi della L. 392/1978, art. 32, 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.

In presenza di nuove norme di legge in materia di aggiornamento dei canoni, 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 il Concedente debba farne richiesta scritta alla Concessionaria.

ART. 6 – ONERI ACCESSORI DI COMPRESORIO, 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 Euro 8,00 mq/anno oltre IVA e, quindi, in complessive Euro ____/anno oltre IVA salvo conguaglio.

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 COMPRESORIO

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 comprensorio 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 Conduttore 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 Conduttore 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 Conduttore acquisire tale fattura dal sistema informatico attraverso, alternativamente, il proprio codice SDI o la propria PEC.

A tal fine il Conduttore dichiara che la propria PEC è _____

Pertanto, le fatture elettroniche emesse si considerano legittimamente spedite al Conduttore 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. 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;
- 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 dei Protocolli di Intesa;
- e) gravi inadempimenti agli impegni assunti dalla Concessionaria ai sensi dell' Art. 8 (Deposito Cauzionale); Art. 11 (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 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. 10 (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. 11 – 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. 12 – 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. 13 – 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. 14 - SPESE

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

ART. 15 – 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 UE 2016/679, che i dati personali dei propri dipendenti, collaboratori e/o dei legali rappresentanti con cui le Parti entreranno in contatto nel corso dell'esecuzione del presente Contratto saranno trattati da persone autorizzate al fine esclusivo di adempiere alle obbligazioni contrattuali ai sensi dell'art. 6, par. 1) lett. b) del Regolamento UE 679/2016 ovvero per dare esecuzione ad obblighi previsti dalla normativa vigente ai sensi dell'art. 6, par. 1) lett. c) del Regolamento UE 679/2016. 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. Ciascuna Parte prende atto della circostanza per cui il conferimento dei dati dei rispettivi rappresentanti legali è necessario per sottoscrivere il presente Contratto, mentre quello dei rispettivi dipendenti e collaboratori è necessario per poter dare esecuzione al presente Contratto. A ciascun interessato 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 nonché di proporre reclamo alla autorità di controllo competente alle condizioni e nei limiti indicati all'art. 13 del Regolamento UE 679/2016. 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 ai propri obblighi legali, ivi inclusi quelli di tenuta delle registrazioni contabili nonché per finalità difensive. Qualora, nell'esecuzione del presente Contratto, la Società effettui un/dei trattamento/trattamenti per conto del Comune, ai sensi dell'art. 28 del Regolamento UE 679/2016, al fine dell'esecuzione del presente Contratto, le Parti si riservano, con separato di atto, di regolare tale/i trattamento/i dei dati personali mediante atto di nomina a responsabile esterno del trattamento in favore della Società ai sensi dell'art. 28 del Regolamento UE 679/2016.

Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto le Parti si danno reciprocamente atto che il presente contratto è esclusivamente regolato dalle norme del Codice civile.

ART. 16 – 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. 17 - 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. 18 – 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. 19 - 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), 12 (Ulteriori pattuizioni), 19 (Foro competente).

Milano, li

La Concessionaria