

## **CONTRATTO DI CONCESSIONE PV GROSSISTI**

*tra*

SO.GE.M.I. S.p.A. – Società per l’Impianto e l’Esercizio dei Mercati Annonari all’Ingrosso di Milano, iscritta alla CCIAA di Milano n° REA Milano 485832, con sede in Milano, Via Cesare Lombroso n. 54, C.F. / P. IVA n. 03516950155, in persona del suo Direttore Generale Dott. Roberto Lion (d’ora innanzi la “**Concedente**” o “**Sogemi**”)

e

.....con sede in....., P. IVA ....., in persona del suo legale rappresentante, .....(d’ora innanzi la “**Concessionaria**”);

- entrambe di seguito altresì definite congiuntamente le “**Parti**” -

### **Premesso che**

- Sogemi è proprietaria del compendio di aree ed edifici compresi tra Via Cesare Lombroso n. 54/72 e Viale Molise n. 62/70 nel Comune di Milano e destinati all’esercizio dei Mercati all’Ingrosso, dei quali fa parte il Mercato Ittico di Milano;
- Sogemi ha la facoltà di disporre a favore di terzi dei beni e dei diritti di cui è titolare;

Tutto ciò premesso

### **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

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

### **ART. 1 - OGGETTO DELLA CONCESSIONE**

Sogemi concede alla Concessionaria, che accetta, l’uso continuativo dell’unità immobiliare presso il Mercato Ittico contraddistinta dalla sigla MI 22, con superficie di complessivi mq. 268, identificata al foglio 443 e particella 317 del NCEU del Comune di Milano, ubicata in Via Lombroso n. 95 e meglio evidenziata in colore giallo nella planimetria sub Allegato I. La superficie in concessione può essere integrata con l’area di pertinenza esterna di mq. 32 identificata nella medesima planimetria, qualora la Concessionaria intenda riservarla a proprio uso esclusivo verso pagamento del corrispondente canone, come meglio precisato al successivo art. 5.

### **ART. 2 - USO DELL’UNITÀ IMMOBILIARE**

L’unità immobiliare è destinata alla commercializzazione all’ingrosso di prodotti ittici.

La violazione della destinazione d’uso integra giusta causa di risoluzione del presente contratto

e di revoca della concessione, fatta salva l'applicazione delle sanzioni amministrative e disciplinari previste dalle vigenti disposizioni di legge e dal Regolamento di Mercato.

### **ART. 3 - DURATA E RINNOVO**

La durata della concessione è fissata in tre anni e l'eventuale rinnovo costituisce facoltà della Concedente, previa istanza della Concessionaria, esclusa ogni ipotesi di rinnovo tacito in conformità alla disciplina vigente.

### **ART. 4 - CONTRIBUTO UNA TANTUM**

Con la stipulazione del presente contratto la Concessionaria si obbliga a corrispondere alla Concedente il contributo una tantum, pari a € 80.000,00 (euro ottantamila/00) oltre IVA, a titolo di avviamento e accesso al sistema commerciale dei Mercati all'Ingrosso di Milano. Il versamento del contributo è effettuato con le modalità alternative di seguito indicate:

1. versamento dell'importo complessivo in unica soluzione alla sottoscrizione del presente contratto;
2. corresponsione in 4 ratei annui come segue:
  - € 20.000,00 oltre IVA alla sottoscrizione del presente contratto;
  - € 20.000,00 oltre IVA cad. per le tre rate residue, ciascuna con scadenza il giorno 31 gennaio di ogni anno successivo alla decorrenza del presente contratto.

Alle rate residue si applicano gli interessi legali alle scadenze di cui al precedente punto 2.

Nell'ipotesi di adesione alla modalità di cui al punto 2 - pagamento in 4 rate annuali -, a garanzia dell'obbligazione relativa al contributo una tantum la Concessionaria dovrà presentare, contestualmente alla sottoscrizione del contratto di concessione, apposita fideiussione bancaria di € 60.000,00 oltre IVA in favore di Sogemi.

Il mancato versamento, anche parziale, del contributo legittimerà Sogemi, senza ulteriore avviso, ad escutere la garanzia fideiussoria per la quota parte ancora dovuta.

### **ART. 5 - CANONE DI CONCESSIONE**

Il canone di concessione del punto vendita MI 22 è fissato in € 117,11 mq/anno per una superficie commerciale di mq 194 (plateatico), comprensivo di spese di vigilanza e pulizia, corrispondente all'importo complessivo annuo di € 22.719,34 oltre IVA.

Il canone per il locale ad uso ufficio sito al primo piano del punto vendita è fissato in € 98,03 mq/anno per una superficie commerciale di mq 74, corrispondente all'importo complessivo annuo di € 7.254,22 oltre IVA.

Per l'uso esclusivo dell'area di pertinenza esterna di mq. 32, il canone annuo è definito nella misura ponderata al 50% ed è pari a € 1.783,76 oltre IVA.

Gli adeguamenti periodici dei canoni sopra indicati costituiscono clausole legali, da intendersi automaticamente inserite nel presente contratto, a norma dell'art. 1339 c.c.

## **ART. 6 – ONERI PER VETERINARIO**

La Concessionaria ha l'obbligo di corrispondere a Sogemi, in unica soluzione al ricevimento della fattura, la somma di € 2.000,00 all'anno oltre IVA per il servizio veterinario in esecuzione degli adempimenti di legge in materia di sicurezza alimentare.

## **ART. 7 - ONERI ACCESSORI**

Sono a carico della Concessionaria gli oneri accessori di sua competenza quali, a titolo esemplificativo, spese, costi e oneri per l'allacciamento, la gestione e i consumi di tutte le utenze, ivi incluse quelle di energia elettrica, acqua, gas, telefono, e per ogni altra fornitura, somministrazione o servizio connessi all'utilizzo del punto di vendita.

Competono altresì in via esclusiva alla Concessionaria gli obblighi comunque correlati a tasse, tariffe e oneri di smaltimento dei rifiuti.

Le spese di riscaldamento e condizionamento all'interno del punto di vendita sono a carico della Concessionaria.

Tutti gli oneri accessori sono assoggettati ad I.V.A., se previsto per legge.

## **ART. 8 - MODALITÀ DI CORRESPONSIONE DI CANONI E ONERI ACCESSORI**

Il canone di concessione è da corrispondersi in rate trimestrali anticipate di € 7.493,39 (euro settemilaquattrocentonovantatre/39) oltre IVA, previa emissione della relativa fattura, con addebito permanente in c/c (SEPA). In caso di riserva di uso esclusivo dell'area di pertinenza esterna, la rata trimestrale anticipata è complessivamente pari a € 7.961,83 (euro settemilanovecentosessantuno/83) oltre IVA.

Non sono consentite modalità alternative di pagamento, pena la risoluzione del presente contratto e la revoca della concessione.

Restano a carico della Concessionaria le relative commissioni bancarie.

Gli oneri accessori devono essere corrisposti alla scadenza indicata in fattura.

In caso di omesso, parziale o ritardato pagamento, Sogemi assegna con formale diffida a mezzo raccomandata a.r. o posta elettronica certificata il termine di 15 (quindici) giorni per l'adempimento, decorso inutilmente il quale procede all'escussione del deposito cauzionale in ragione della somma dovuta, maggiorata degli interessi di mora, con obbligo per la Concessionaria di reintegrarla nel successivo termine di 15 (quindici) giorni.

In relazione alla gravità dell'inadempimento, Sogemi può inoltre disporre la sospensione dell'attività nel Mercato per un periodo superiore a 3 (tre) giorni e fino a 3 (tre) mesi, con chiusura del punto di vendita e, in caso di persistente morosità, la revoca della concessione.

Ai sensi dell'art. 1462 c.c. nessuna eccezione può essere opposta dal Concessionario moroso per evitare o ritardare le prestazioni dovute.

## **ART. 9 - DICHIARAZIONE DI STATO UNITA' IMMOBILIARE E RICONSEGNA**

La Concessionaria dichiara che i locali sono già stati visionati e trovati in buono stato, di completo gradimento e idonei all'uso convenuto e vengono consegnati nello stato di fatto

indicato nel verbale di consegna, costituente parte integrante del contratto (Allegato II).

Alla cessazione della concessione per naturale scadenza o per qualsiasi altra causa, la Concessionaria si obbliga, previo accordo con la Concedente per la redazione del verbale di riconsegna, a rilasciare i locali liberi da cose e persone e in condizioni atte a consentire l'immediato ingresso di altro operatore economico nel godimento del punto di vendita.

Nel successivo termine di 15 (quindici) giorni, la Concessionaria è tenuta ad assumere ogni iniziativa utile a garantire la tempestiva voltura a favore di Sogemi o del nuovo assegnatario di tutte le utenze relative all'unità immobiliare.

Decorso inutilmente tale termine, la Concedente è in ogni caso legittimata ad accedere all'unità immobiliare, riprenderne il pieno possesso, sostituire le serrature e liberare gli spazi da eventuali beni abbandonati, al fine di dare tempestivo avvio alla procedura di nuova assegnazione, con ogni conseguente onere economico a carico della Concessionaria, altresì tenuta al risarcimento dei danni in favore di Sogemi.

#### **ART. 10 - MANUTENZIONE, DIVIETO DI INNOVAZIONI ED EVENTUALE ACQUISIZIONE DELLE MIGLIORIE ALLA PROPRIETÀ**

La Concessionaria si obbliga a conservare l'unità immobiliare assegnata con la dovuta diligenza, effettuando a proprie cura e spese ogni intervento di manutenzione ordinaria necessario a garantire l'efficienza della medesima unità immobiliare e dei relativi impianti.

È fatto espresso divieto alla Concessionaria di eseguire opere, sia pure di miglioramento, senza preventiva autorizzazione scritta della Concedente, alla quale deve essere sottoposto il progetto corredato di relazione tecnica per l'approvazione.

Ove autorizzati, i lavori devono essere eseguiti in conformità agli standard qualitativi prescritti dalla Concedente.

La Concessionaria assume ogni responsabilità civile, penale e amministrativa per le opere e si obbliga a stipulare idonea polizza assicurativa a copertura dei rischi connessi, consegnandone copia alla Concedente.

Al termine della concessione, Sogemi ha la facoltà di autorizzare il mantenimento di eventuali migliorie, senza alcun riconoscimento economico in favore della Concessionaria.

#### **ART. 11 - DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO**

Il presente contratto non può essere ceduto né trasferito a terzi.

È altresì vietata la subconcessione, pena la risoluzione di diritto del contratto e la revoca della concessione.

#### **ART. 12 - ESONERO DI RESPONSABILITÀ DELLA CONCEDENTE E MANLEVA**

La Concessionaria esonera espressamente la Concedente da ogni responsabilità per danni a persone o cose, proprie o di terzi, che possano derivare da fatti od omissioni propri o dei propri dipendenti ovvero di terzi appaltatori e/o fornitori della Concessionaria medesima.

La Concessionaria si obbliga, altresì, a manlevare e tenere indenne la Concedente da qualsiasi

danno diretto e/o indiretto e/o da azioni di responsabilità eventualmente promosse nei confronti di quest'ultima per violazione di disposizioni comunque connesse all'esecuzione del presente contratto.

### **ART. 13 - DEPOSITO CAUZIONALE**

All'atto della sottoscrizione del presente contratto, la Concessionaria costituisce in favore della Concedente una cauzione, a garanzia delle obbligazioni, di importo pari a sei mensilità del canone annuo di concessione, mediante:

- fideiussione bancaria "a prima richiesta", conforme al modello fornito da Sogemi (Allegato III) e con validità minima di 60 (sessanta) giorni oltre il termine di scadenza della concessione; ovvero,
- assegno circolare intestato a Sogemi.

In caso di escussione totale o parziale, il deposito cauzionale deve essere reintegrato nei successivi 15 (quindici) giorni. La mancata reintegrazione entro tale termine costituisce motivo di risoluzione del contratto e revoca della concessione.

La restituzione del deposito cauzionale è prevista nel termine di 60 (sessanta) giorni dalla cessazione del contratto, previa verifica dell'assenza di danni e pendenze contabili.

### **ART. 14 - ASSICURAZIONE**

La Concessionaria si obbliga a stipulare con primaria compagnia assicurativa idonea polizza comprensiva della Responsabilità Civile verso Terzi, con massimale per sinistro non inferiore a € 1.500.000,00 e validità a decorrere dalla data di sottoscrizione del presente contratto.

Copia della polizza deve essere consegnata al momento della sottoscrizione del presente contratto.

In alternativa, la Concessionaria può avvalersi di pregressa polizza RC attiva, che soddisfi i requisiti sopra indicati e preveda in appendice la copertura dei rischi correlati all'attività svolta nelle aree di cui al presente contratto.

L'omessa consegna di copia della polizza, dell'appendice e dei premi quietanzati costituisce motivo di inadempienza grave, rilevante ai fini della risoluzione del contratto e della revoca della concessione.

### **ART. 15 - OBBLIGHI DELLA CONCESSIONARIA IN MATERIA DI TUTELA DEL LAVORO E OBBLIGHI CONTRIBUTIVI**

La Concessionaria è responsabile esclusiva del personale impiegato negli spazi dati in concessione, nonché dei terzi che anche occasionalmente vi prestano la propria attività.

Ha l'obbligo di retribuire i propri dipendenti nel rispetto dei vigenti contratti collettivi di lavoro, restando la Concedente del tutto estranea ad ogni rapporto di lavoro o prestazione d'opera tra la Concessionaria e i terzi.

È altresì tenuta ad adempiere puntualmente agli obblighi contributivi e assicurativi relativi ai propri dipendenti e collaboratori.

La violazione dei predetti obblighi comporta l'applicazione delle sanzioni amministrative e disciplinari stabilite dalla legge regionale n. 6/2010 e dal Regolamento di Mercato.

#### **ART. 16 - OBBLIGHI DELLA CONCESSIONARIA IN MATERIA DI SALUTE E SICUREZZA DEL LAVORO E AMBIENTE**

Ai fini di ogni rapporto di lavoro, contratto d'opera, di somministrazione o prestazione di servizi o forniture per l'attività svolta nei locali assegnati, la Concessionaria assume la qualità di datore di lavoro, impresa utilizzatrice o committente, ed è pertanto tenuta ad assolvere gli obblighi stabiliti dal D.Lgs. n. 81/2008, esonerando la Concedente, nei cui confronti garantisce ogni più ampia manleva, da qualsiasi responsabilità civile, amministrativa e penale per l'inosservanza delle norme in materia di salute e sicurezza del lavoro.

Nella sua qualità di produttore e/o detentore di rifiuti derivanti dall'attività, la Concessionaria è sottoposta alle prescrizioni in materia ambientale dettate dal D.Lgs. n. 152/2006, alla cui osservanza è tenuta in via diretta ed esclusiva, manlevando la Concedente da ogni correlata responsabilità.

#### **ART. 17 - CODICE ANTIMAFIA E LEGALITA'**

L'efficacia della presente concessione è condizionata all'inesistenza, accertata dalla competente Prefettura, di cause di divieto, di sospensione e/o di decadenza previste dalla normativa antimafia vigente. La sopravvenienza di una di tali cause comporta la risoluzione di diritto del contratto a norma dell'art. 1456 c.c.

La Concessionaria dichiara di conoscere le disposizioni dei Protocolli prefettizi di legalità sottoscritti dalla Concedente e dalle associazioni dei grossisti, la cui violazione può integrare causa di risoluzione del presente contratto e di revoca della concessione.

La Concessionaria si obbliga inoltre a osservare il Codice Etico della Concedente, consapevole che l'adozione di condotte ad esso contrarie può comportare la risoluzione del contratto e la revoca della concessione.

#### **ART. 18 - DILIGENZA DELLA CONCESSIONARIA E ISPEZIONE DEI LOCALI**

La Concessionaria si obbliga ad usare i locali con la diligenza professionale richiesta dal tipo e dalla natura dell'attività svolta.

La Concedente può, senza preavviso, ispezionare e fare ispezionare i locali assegnati.

La Concessionaria è inoltre tenuta a fornire i chiarimenti e i documenti indicati dalla Concedente nel termine di giorni 5 (cinque) dalla richiesta.

#### **ART. 19 - RINUNCIA ALLA CONCESSIONE**

La Concessionaria ha facoltà di rinunciare alla concessione, previa formale disdetta scritta da comunicare con preavviso non inferiore a giorni 30 (trenta), mediante raccomandata a.r. o messaggio di posta elettronica certificata al protocollo della Concedente.

È fatto obbligo alla Concessionaria di concordare preventivamente con la Concedente le modalità

di riconsegna degli spazi assegnati, in conformità con le previsioni degli articoli 9 e 10 del presente contratto.

#### **ART. 20 - CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA**

Le seguenti condotte comportano, ai sensi dell'art. 1456 c.c., la risoluzione di diritto del contratto:

- a) il mancato o parziale pagamento del contributo d'ingresso o del canone di concessione oltre il termine di 30 (trenta) giorni;
- b) l'omesso, anche solo in parte, o tardivo versamento del deposito cauzionale;
- c) l'utilizzo degli spazi assegnati per finalità diverse dalla destinazione d'uso stabilita nel presente contratto;
- d) la grave violazione dei Protocolli prefettizi di legalità sottoscritti a garanzia dell'integrità degli operatori del Mercato.

In questi e in tutti gli altri casi in cui il contratto prevede una clausola risolutiva espressa, la comunicazione con la quale la Concedente dichiara di valersene assegna alla Concessionaria il termine massimo di 30 (trenta) giorni per la riconsegna dei locali, liberi da cose e persone e in condizioni atte a consentire l'ingresso di altro assegnatario.

Salvo l'obbligo di risarcimento del maggior danno da parte della Concessionaria, la risoluzione determina l'automatico incameramento del deposito cauzionale in favore della Concedente.

#### **ART. 21 - REVOCA DELLA CONCESSIONE**

La concessione è revocata al verificarsi delle condizioni stabilite dall'art. 54 della legge regionale n. 6/2010 e dal Regolamento di Mercato.

La risoluzione del contratto implica la revoca della concessione.

#### **ART. 22 - MODIFICHE CONTRATTUALI**

Il presente contratto annulla e sostituisce ogni eventuale intesa pregressa e può essere modificato unicamente previo accordo scritto tra le Parti, fatta eccezione per l'inserzione automatica di clausole legali.

#### **ART. 23 - TRATTAMENTO DATI**

Le Parti si danno reciprocamente atto che i dati personali scambiati vicendevolmente sono trattati da persone autorizzate al fine esclusivo di adempiere alle obbligazioni contrattuali, nel pieno rispetto del Regolamento UE 2016/679 (GDPR). Dichiarano pertanto di avere piena contezza delle 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 analogici, informatici e telematici, secondo modalità tali da garantire la sicurezza e riservatezza dei dati, che potranno essere comunicati a soggetti terzi esclusivamente in adempimento di obblighi di legge, ovvero per dare esecuzione al rapporto contrattuale. Con la sottoscrizione le Parti dichiarano di essere perfettamente edotte delle modalità di esercizio dei

diritti di accesso, rettifica, cancellazione, limitazione del trattamento, portabilità e opposizione al trattamento dei dati personali. Tali dati saranno oggetto di trattamento per tutta la durata del presente rapporto contrattuale e per i successivi 10 (dieci) anni, ai fini dell'assolvimento degli obblighi legali di tenuta delle registrazioni contabili.

#### **ART. 24 - ELEZIONE DI DOMICILIO**

A tutti gli effetti della presente concessione, compresa la notificazione di titoli esecutivi e giudiziari, la Concessionaria elegge domicilio presso l'unità immobiliare assegnata.

#### **ART. 25 - 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.

#### **ART. 26 - NORMA FINALE**

Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto, si rinvia alle disposizioni della legge regionale n. 6/2010 e del Regolamento di Mercato, nonché al Codice civile.

Milano, li

SO.GE.M.I. S.p.A.

(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 (Uso dell'unità immobiliare), 3 (Durata e rinnovo), 4 (Contributo una tantum), 5 (Canone di concessione), 6 (Oneri per veterinario), 7 (Oneri accessori), 8 (Modalità di corresponsione di canoni e oneri accessori), 9 (Dichiarazione di stato unità immobiliare e riconsegna), 10 (Manutenzione, divieto di innovazioni ed eventuale acquisizione delle migliorie alla proprietà), 11 (Divieto di cessione del contratto), 12 (Esonero di responsabilità del Concedente e manleva), 13 (Deposito cauzionale), 14 (Assicurazione), 15 (Obblighi della Concessionaria in materia di tutela del lavoro e obblighi contributivi), 16 (Obblighi della Concessionaria in materia di salute e sicurezza del lavoro e ambiente), 17 (Codice Antimafia e legalità), 18 (Diligenza della Concessionaria e ispezione dei locali), 19 (Rinuncia alla concessione), 20 (Clausola risolutiva espressa), 21 (Revoca della concessione), 24 (Elezione di domicilio) e 25 (Foro competente).

Milano, lì

(La Concessionaria)

