

SOCIETA' VIGNOLA PATRIMONIO S.R.L. UNIPERSONALE

(Provincia di Modena)

CONTRATTO DI CONCESSIONE IN USO DI AREA DEL MERCATO AGROALIMENTARE ALL'INGROSSO DI VIGNOLA PER LA VENDITA DEI PRODOTTI ORTOFRUTTICOLI

Tra le parti:

- **VIGNOLA PATRIMONIO Srl**, con sede in Vignola (MO) Via Bellucci, 1, avente numero di iscrizione al registro delle imprese e di codice fiscale 03238600369, società unipersonale e soggetta alla direzione e coordinamento ex art. 2497, e seguenti, del codice civile del Comune di Vignola, codice fiscale 00179790365, qui rappresentata dal sig. **Monari Walter**, nato OMISSIS, autorizzato alla sottoscrizione della presente concessione da delibera del consiglio di amministrazione del 29/10/2018, anche ai sensi dell'art. 18 del Regolamento 02576220368, che raccoglie le disposizioni della Legge Regionale Emilia Romagna n. 1 del 19 gennaio 1998, di seguito anche Società
- **ORTOMERCATO VIGNOLA Srl**, con sede in Vignola (MO) via dell'Agricoltura sc, avente numero di codice fiscale e di iscrizione al registro delle imprese 02576220368, qui rappresentata dal sig. **Idri Vittorio**, in forza della delibera del Consiglio di Amministrazione del 24/10/2018, di seguito anche Concessionario
- La Società ed il Concessionario di seguito anche unitariamente solo Parti

Premesso

- che la Società era titolare di una concessione originariamente stipulata il 19.06.2009 ed identificata al numero 3442, con il Comune di Vignola, con sede in Vignola (MO), Via Bellucci n. 1, codice fiscale 00179790365, di seguito anche solo Comune, per la quale detiene la gestione del mercato;
- che tra il Comune e la Società è intervenuta proroga dell'originaria concessione fino al 31.12.2017, con provvedimento tra le Parti ed assunto per il Comune, dal

Commissario Straordinario Dott. Bruno Scognamillo, con atto del 15.06.2017, prot. Int. 2610/17 e n. 45/2017/C registro contratti;

- che in data 6.12.2017, tra il Comune e la Società è stata sottoscritta una nuova convenzione, numero progressivo interno 4810/17 e numero registro contratti 84/2017/C, avente durata fino al 31.12.2023;
- che è in essere tra la Società ed il Concessionario una concessione per l'uso dell'area del mercato agroalimentare all'ingrosso di Vignola, per la vendita dei prodotti ortofrutticoli sottoscritta in data 2.05.2012, elenco n. 62, rep. N. 4, con durata di anni cinque e quindi avente scadenza il giorno 1.05.2017;
- che per effetto degli accadimenti che hanno coinvolto gli organi del Comune nel corso dell'anno 2017, l'amministrazione è stata affidata ad un Commissario Straordinario e quindi la Società ha ottenuto tardivamente la nuova Convezione per la gestione del mercato, dovendo quindi prorogare la concessione in essere con il Concessionario una prima volta fino al 31.12.2017 (atto del 03.07.2017 n. registro contratti 117/2017/VP e progr. inter. 4/17) e ad oggi detenuto in via precaria come da comunicazione della Società del 21.11.2017 prot. N. 795/17;
- che è intenzione della Società procedere ad una nuova concessione a terzi dell'attività di gestione del mercato non avendo una propria organizzazione in grado di operare direttamente;
- che la vigente concessione evidenzia all'art. 6) **“realizzazione o ampliamento strutture, infrastrutture e/o dotazioni impiantistiche e tecnologiche”** all'ultimo comma: **“Per quanto riguarda le opere (celle frigorifere e uffici) realizzate dal Concessionario, alla scadenza della concessione (ovvero allorché Ortomercato Vignola Srl non potrà più godere del bene in oggetto), sarà riconosciuto un valore delle opere eseguite in base ad una perizia formulata da una terna di**

Tecnici esperti in materia, nominati uno dal Concessionario, uno dalla Società e uno di comune accordo tra le parti”;

- che nel tempo sono state effettuate dal Concessionario opere per la dotazione alla struttura di celle frigorifere e uffici;
- che l'interruzione del rapporto con il Concessionario imporrebbe in ogni caso una complessa attività di determinazione dell'onere a carico della Società;
- che l'onere da sostenere richiederebbe alla Società di verificare l'esistenza delle disponibilità finanziarie già impegnate a finanziare le iniziative assunte, al fine di dotare l'immobile del mercato di una più efficiente struttura ed assicurare le necessarie opere di manutenzione;

SI CONVIENE e SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Art. 1 - Premesse

Le premesse sono parte integrante e sostanziale del presente contratto di concessione in uso di area del mercato agroalimentare all'ingrosso di Vignola per la vendita dei prodotti ortofrutticoli, di seguito solo Concessione.

Art. 2 - Oggetto delle Concessione

La Società affida in concessione al Concessionario, che accetta, l'uso di aree, come meglio individuate ai successivi artt. 3) e 4), facenti parte di un più complesso immobile individuato al NCU di Modena del comune di Vignola al Foglio 299 Sub. 10, di seguito solo Immobile. Gli spazi concessi dovranno essere destinati esclusivamente alla vendita di prodotti ortofrutticoli

Art. 3 - Aree esclusive in concessione

Le aree del fabbricato utilizzabili dal Concessionario sono quelle indicate nella planimetria all'allegato sub. 1) con il colore giallo. In particolare sono costituite da:

- n. 11 spazi come da planimetria per un totale di mq. 2.685;

- aree dove sono collocate le celle come da planimetria di mq. 735;
- area destinata ad uffici come da planimetria di mq. 115;
- sala asta per uso lavorazione come da planimetria di mq. 183;
- il Magazzino imballaggi – utilizzabile anche dagli altri concessionari – viene indicata nella planimetria all'allegato sub. 1) con il colore giallo la parte di pertinenza esclusiva di Ortomercato Vignola Srl per mq. 410.
- Il Magazzino – deposito, indicato in planimetria ,sempre con il colore giallo, per mq. 38;

Le aree come sopra indicate costituiscono l'87,54% (ottantasette virgola cinquantaquattro per cento) degli spazi complessivi.

Art. 4 - Aree promiscue in concessione

Sono da considerare spazi promiscui alle attività del mercato svolte da concessionari le seguenti aree:

- Bagni a piano terra dell'ufficio del direttore del mercato come da planimetria, da destinarsi esclusivamente per il personale operativo all'interno del mercato ed utilizzabili anche dagli altri concessionari indicato nella planimetria all'allegato sub. 1) con il colore bianco;
- Parcheggi ed aree cortilive come indicato nella planimetria all'allegato sub. 1) con colore grigio.

Art. 5 - Durata

La durata della presente Concessione è di anni quattro ed avrà decorrenza dall'01 gennaio 2019 ed avrà termine con il 31 dicembre 2022.

Al termine della Concessione le Parti di comune accordo rileveranno lo stato delle aree concesse che dovranno essere consegnate alla Società libere da persone e/o cose ed in normale stato di manutenzione, tenuto conto dell'utilizzo effettuato e del

normale deperimento dovuto all'uso.

Art. 6 - Corrispettivo

Il corrispettivo viene determinato ed accettato nella somma di due elementi e cioè:

- a) Un primo elemento da determinarsi alla fine di ogni anno solare;
- b) Un secondo elemento, pari al costo per l'energia elettrica sostenuta dalla Società e riferita al consumo del Concessionario, da determinarsi di volta in volta.

La determinazione del primo elemento che forma il corrispettivo viene effettuata dalla Società, per ogni anno solare, a consuntivo, in ragione delle spese ed oneri sostenuti, escludendo il costo dell'energia elettrica e di tutte le spese di gestione straordinaria dell'immobile, senza alcun ulteriore aggravio, così come imputate, netto I.V.A., nella propria contabilità generale, con annotazione per lo specifico centro di costo, secondo corretti principi contabili. Ciò anche in ottemperanza alle norme di cui alla Legge Regionale Emilia-Romagna n. 1 del 19.01.1998.

Le spese e gli oneri sostenuti dalla Società saranno imputati al Concessionario in ragione percentuale degli spazi occupati e cioè l'87,54% (ottantasette virgola cinquantaquattro per cento) del loro importo complessivo.

Il valore complessivo del primo elemento del corrispettivo dovrà essere comunicato dalla Società al Concessionario entro e non oltre il 28 febbraio dell'anno successivo a quello di riferimento. E' data facoltà al Concessionario di verificare la determinazione del primo elemento del corrispettivo mediante richiesta circa la formazione e ragione dei valori comunicati. In caso di contestazione da parte del Concessionario, da effettuarsi entro trenta giorni dalla comunicazione di cui in precedenza, le Parti dovranno trovare un accordo amichevole entro trenta giorni dalla formale comunicazione della contestazione del Concessionario. Nel caso in cui

permanga il motivo del disaccordo la Società avrà il diritto di vedersi liquidare il minor valore indicato dalla controparte entro i sessanta giorni dalla formale comunicazione della contestazione del Concessionario, inviando la determinazione definitiva secondo quanto contenuto al successivo art. 16.

La determinazione del secondo elemento, costituito dagli oneri sostenuti dalla Società per l'energia elettrica, sarà determinato nel valore, netto I.V.A., che la Società avrà addebitato dall'ente erogatore dell'energia. Tale valore complessivo sarà imputato al Concessionario in ragione di quanto sostenuto dalla Società al netto di quanto addebitato agli altri concessionari.

Il corrispettivo è soggetto ad I.V.A. nelle misure di Legge di volta in volta vigenti.

Art. 7 - Pagamento del corrispettivo

Il pagamento del primo elemento del corrispettivo dovrà essere effettuato in quattro rate, di cui tre a titolo di acconto in corso di anno nella misura del 90% del consuntivo dell'anno precedente.

Il pagamento degli acconti dovrà essere effettuato in misura di un terzo ognuno con scadenza al 30 aprile, 31 agosto 31 ottobre di ogni anno.

Il saldo, pari alla differenza tra il valore rilevato a consuntivo e quanto pagato a titolo di acconto entro il 30 maggio dell'anno successivo a quello di riferimento oppure, in caso di contestazione, entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello di riferimento.

Per il solo anno 2019 gli acconti complessivi saranno pari ad €. 69.844,00 (90% del corrispettivo 2017, ultimo conosciuto, di €. 76.603,84, netto IVA).

Il secondo elemento del corrispettivo dovrà essere liquidato dal Concessionario a favore della Società entro trenta giorni dalla richiesta.

Art. 8 - Realizzazione o ampliamento di strutture, infrastrutture, impianti e/o

tecnologie

Se il Concessionario intende effettuare interventi di qualsiasi tipo, che non costituiscano manutenzione ordinaria, questi dovranno essere preventivamente autorizzati dalla Società ed effettuati a cura e spese del Concessionario che dovrà munirsi di tutte le licenze, autorizzazioni e quant'altro necessario.

Al termine della Concessione le opere, migliorie, infrastrutture, impianti e/o tecnologie, anche eseguite in vigenza di precedenti rapporti, rimarranno di proprietà della Società senza nessun obbligo di indennizzo o risarcimento a favore del Concessionario, tenuto conto che per il corrispettivo la Società non ha alcun margine di redditività, ma ottiene il solo rimborso delle spese ed oneri sostenuti, con ciò ritenendosi compensate eventuali opere, migliorie, infrastrutture, impianti e/o tecnologie. E' fatto salvo il diritto della Società di chiedere il ripristino dei locali nello stato in cui si trovano alla data del 1 gennaio 2019 a cura e spese del Concessionario.

Art. 9 - Regolamento del mercato

Il Concessionario dichiara di ben conoscere il Regolamento del Mercato Agroalimentare all'ingrosso alla produzione di Vignola nel testo approvato dalla Società il 18.04.2016, di seguito Regolamento, assunto anche in ossequio alla legge Regionale Emilia-Romagna n. 1 del 19 gennaio 1998.

Art. 10 - Sub concessioni

E' vietata la sub-concessione totale o parziale, nonché la cessione, sotto qualsiasi forma, del presente contratto, pena la risoluzione di diritto dello stesso.

La sub-concessione di servizi collaterali è ammessa tra quelli di competenza del Concessionario e di cui all'art. 10 del Regolamento.

Anche in presenza di sub-concessioni il Concessionario rimane responsabile in via

esclusiva e diretta nei confronti della Società.

La sub-concessione non può avere una durata superiore al 31 dicembre 2022 ed in ogni caso cesserà di avere efficacia con la risoluzione della presente Concessione.

Il rilascio delle sub-concessioni è in ogni caso subordinato al parere favorevole della Società, sentito il Comitato del Mercato previsto dal Regolamento.

Art. 11 - Obblighi del Concessionario

Il Concessionario dichiara di ben conoscere tutte le norme di legge vigenti in materia di commercio nei mercati all'ingrosso oltre al Regolamento, obbligandosi ad adeguarsi alle eventuali future modifiche o integrazioni.

Il Concessionario è tenuto a mantenere tutti i beni, mobili ed immobili, ricevuti dalla Società in perfetta efficienza e restituirli alla risoluzione della Concessione nello stato attuale salvo il normale deperimento d'uso.

Il Concessionario si obbliga ad intrattenere rapporti con i propri dipendenti e collaboratori o soggetti a questi collegati conformi alle vigenti norme in materia di rapporti di lavoro compresa la normativa in merito alle assicurazioni sociali, previdenziali obbligatorie e norma di legge.

Il Concessionario si obbliga all'osservanza delle disposizioni di legge in materia di prevenzione degli infortuni e ad assicurare adeguatamente i soggetti che opereranno nei locali oggetto della Concessione, obbligandosi altresì a che i terzi che eventualmente opereranno negli stessi locali assumano eguali obbligazioni.

Il Concessionario si obbliga ad assumere adeguata copertura assicurativa contro i rischi tutti derivanti ai beni oggetto della Concessione. A tale scopo il Concessionario dichiara di avere stipulato polizza assicurativa con la compagnia **ALLIANZ Spa** a copertura dei danni provocati a terzi in relazione all'attività svolta in conseguenza della Concessione. Il massimale risulta essere pari ad euro

3.500.000,00 per danni a cose e/o persone. Tra le persone oggetto della copertura assicurativa devono comprendersi i dipendenti, i collaboratori del Concessionario e/o i visitatori dei locali. Per le cose dovranno essere compresi i danni all'immobile ed agli impianti.

Art. 12 - Responsabilità del Concessionario

Il Concessionario si obbliga a farsi carico di ogni conseguenza per danni, infortuni od altro a persone o cose che dovessero verificarsi all'interno delle aree oggetto della Concessione.

Il Concessionario è custode degli immobili e dei beni mobili oggetto della Concessione.

Il Concessionario è sollevato dalle responsabilità conseguenti a quanto qui convenuto per eventuali manifestazioni autorizzate dalla Società o dal Comune di Vignola.

Art. 13 - Responsabilità della Società

La Società non assume alcuna responsabilità né verso il Concessionario, né verso terzi conseguenti agli accessi ai locali e/o utilizzo dei beni oggetto della presente Concessione, con la sola eccezione di quanto convenuto al precedente art. 12).

Art. 14 - Facoltà di rinuncia e revoca della Concessione

Il Concessionario ha facoltà di risolvere la presente Concessione mediante lettera raccomandata A.R. da inviarsi alla Società con un preavviso di almeno dodici mesi. Gli effetti della risoluzione anticipata non potranno comunque essere precedenti alla data del 31 dicembre 2020.

La Società si riserva di risolvere la presente Concessione in qualunque momento per gravi inadempimenti del Concessionario, sentito il Comitato del Mercato ed il Sindaco del Comune di Vignola.

Art. 15 - Domicilio delle Parti

La Società elegge domicilio presso la sede legale in Vignola (MO) Via Bellucci, 1.

Il Concessionario elegge domicilio presso la sede legale in Vignola (Mo), Via dell'Agricoltura sc.

Art. 16 - Controversie

Per tutte le controversie che potessero sorgere durante la durata della Concessione in merito all'interpretazione ed esecuzione di quanto forma oggetto degli accordi qui convenuti, dovrà essere attivato il tentativo di mediazione avanti alla CCIAA di Modena su iniziativa di una delle Parti.

In ogni caso per le azioni giudiziarie le Parti convengono la competenza del Foro di Modena.

Art. 17 - Registrazione

Ai fini fiscali si dichiara che i canoni relativi al presente contratto sono soggetti al pagamento dell'IVA, per cui si richiede la registrazione in misura fissa ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 634.

Art. 18 - Spese contrattuali

Tutte le spese inerenti e/o conseguenti alla registrazione e le eventuali modifiche alla presente Concessione sono a carico delle parti nella misura del 50% ciascuno.

Art. 19 – Modifiche ed integrazioni

Ogni forma di integrazione e/o modificazione del presente contratto potrà avvenire ed essere provata solo in forma scritta.

Art. 20 - Obbligo di tracciabilità dei flussi finanziari

Per assicurare la tracciabilità dei flussi finanziari finalizzata a prevenire infiltrazioni criminali, il Concessionario si obbliga ad ottemperare a tutti gli adempimenti prescritti dall'art. 3 della Legge n. 136/2010 ed in particolare a:

- utilizzare uno o più conti correnti bancari o postali, accesi presso banche o presso la società Poste Italiane SpA, dedicati alle commesse pubbliche, anche in via non esclusiva;
- effettuare i predetti movimenti finanziari esclusivamente tramite lo strumento del bonifico bancario o postale o altro strumento ammesso dalla legge ai fini della tracciabilità dei pagamenti, che deve riportare il codice identificativo gara (CIG);
- comunicare gli estremi identificativi del conto corrente dedicato, nonché le generalità ed il codice fiscale delle persone delegate ad operare sul predetto conto corrente.

Il Concessionario si obbliga, altresì, ad inserire nei contratti eventualmente sottoscritti con i subappaltatori o i subcontraenti, a pena di nullità assoluta, un'apposita clausola con la quale ciascuno di essi assume gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla medesima L. n. 136/2010.

Il mancato utilizzo del bonifico bancario o postale ovvero degli altri strumenti idonei a consentire la piena tracciabilità delle operazioni costituisce causa di risoluzione del contratto.

Art. 21 - Regolarità contributiva

Ai sensi dell'art. 2 del D.L. 25.9.2002, n. 211, convertito nella L. 22.11.2002, n. 266, il Concessionario risulta in regola con gli adempimenti contributivi, come si evince dal Documento Unico di Regolarità Contributiva regolare prot .INAIL n. 13887388 del 12/11/2018.

Art. 22 - Trattamento dati

Ai sensi e per gli effetti del Regolamento (UE) n. 679/2016 e del D.Lgs. n. 196 del 30 giugno 2003, con la sottoscrizione del contratto, le parti, in relazione ai trattamenti

di dati personali effettuati in esecuzione del contratto, dichiarano di essersi reciprocamente comunicate tutte le informazioni previste dall'art. 13 del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 (Codice in materia di protezione dei dati personali), ivi comprese quelle relative alle modalità di esercizio dei diritti dell'interessato previste dal decreto medesimo.

Il titolare, oltre ai trattamenti effettuati in ottemperanza ad obblighi di legge, esegue i trattamenti dei dati necessari all'esecuzione del contratto. In ogni caso il Concessionario, sottoscrivendo il contratto, dichiara espressamente di acconsentire al trattamento ed alla trasmissione al Titolare, anche per via telefonica e/o telematica, dei dati relativi alla fatturazione, rendicontazione e monitoraggio, per le finalità connesse all'esecuzione del contratto, ed ai fini del monitoraggio dell'andamento e del controllo della spesa totale, nonché dell'analisi degli ulteriori risparmi di spesa ottenibili.

I trattamenti dei dati sono improntati, in particolare, ai principi di correttezza, liceità e trasparenza ed avvengono nel rispetto delle misure di sicurezza di cui agli artt. 31 e seguenti del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, e del Regolamento (UE) n. 679/2016. Ai fini della suddetta normativa, le parti dichiarano che i dati personali forniti con il presente contratto sono esatti e corrispondono al vero, esonerandosi reciprocamente da qualsivoglia responsabilità per errori materiali di compilazione ovvero per errori derivanti da una inesatta imputazione dei dati stessi negli archivi elettronici e cartacei, fermi restando i diritti dell'interessato di cui all'art. 7 del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196.

Art. 23 – Codice di comportamento

Il Concessionario dovrà attenersi a quanto disposto dal D.P.R. 16 aprile 2013, n. 62 (Regolamento recante codice di comportamento dei dipendenti pubblici, a norma

dell'art. 54 del D.lgs. 30 marzo 2001, n. 165), entrato in vigore il 19 giugno 2013, nelle sue parti in cui estende gli obblighi in esso previsti per i pubblici dipendenti, anche a soggetti terzi con i quali l'Amministrazione intrattiene rapporti di natura contrattuale.

Il Concessionario, con riferimento alle prestazioni oggetto del presente contratto, si impegna ad osservare e a far osservare ai propri collaboratori a qualsiasi titolo, per quanto compatibili con il ruolo e l'attività svolta, gli obblighi di condotta previsti sia dal D.P.R. 16 aprile 2013, n. 62 (Codice di comportamento dei dipendenti pubblici), ai sensi dell'art. 2, c. 3 dello stesso D.P.R.

A tal fine si dà atto che la Committenza, in occasione della stipula del presente contratto ha consegnato al Concessionario, per una più completa e piena conoscenza, copia del Decreto ai sensi degli artt. 17 del D.P.R. n. 62/2013 e sua integrazione approvata dalla Giunta del Comune di Vignola con deliberazione n. 6 del 27.01.2014.

Il Concessionario si impegna a trasmettere copia degli stessi ai propri collaboratori a qualsiasi titolo e a fornire prova dell'avvenuta comunicazione.

La violazione degli obblighi di cui al D.P.R. 16 aprile 2013, n. 62, e sopra richiamati, può costituire causa di risoluzione del contratto.

Vignola, _____

Per Vignola Patrimonio Srl

Per Ortomercato Vignola Srl

(Monari Walter)

(Idri Vittorio)

Allegati:

- 1) Planimetria aree di competenza esclusiva del Concessionario e/o ad utilizzo promiscuo