



**RINNOVO DELLA CONCESSIONE DELLA GESTIONE
DEL MERCATO ORTOFRUTTICOLO ALL'INGROSSO E DEL MERCATO BESTIAME,
NONCHE' DELL'USO DEI BENI MOBILI E IMMOBILI
COSTITUENTI IL COMPENDIO DEI MERCATI STESSI**

In Bergamo, l'anno 2017 (duemiladiciassette), il giorno 5 del mese di dicembre nella residenza comunale.

FRA:

il COMUNE DI BERGAMO, avente sede in Piazza Matteotti n. 27 numero codice fiscale: 80034840167, legalmente rappresentato dalla dott. Giacoma Giaccone in qualità di dirigente del Comune che agisce in esecuzione della deliberazione del Consiglio comunale n. 126 reg. C.C. del 13 novembre 2017

E

BERGAMO MERCATI S.P.A., con sede in Bergamo in Via Borgo Palazzo n. 207, - numero codice fiscale: 02517500167 - iscritta nel registro delle società del Tribunale di Bergamo al n. 72014, R.E.A. n. 301743, rappresentata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione Renzo Casati

PREMESSO CHE:

- con atto n. 39664 Rep. Mun stipulato il 5 dicembre 1997 e successive modificazioni, è stata concessa a Bergamo Mercati s.p.a. la gestione del mercato ortofrutticolo all'ingrosso e del mercato bestiame, con attuale sede in Bergamo, Via Borgo Palazzo 207-211, la gestione e l'organizzazione della Fiera zootecnica di Sant'Alessandro - con facoltà, per quest'ultima, di sub concessione all'Ente Fiera Promoberg - e l'uso dei beni mobili ed immobili costituenti il compendio dei mercati stessi;
- l'art. 4 della citata concessione prevede la possibilità di rinnovo, su richiesta di una delle parti, da esplicitare entro il 31/12/2016;
- la società, con nota del 16 luglio 2016, ha chiesto il rinnovo della concessione per un tempo che possa consentire un adeguato ammortamento degli investimenti effettuati (automatizzazione del controllo degli accessi, installazione di un sistema di videosorveglianza, attivazione di un sistema di pesatura e differenziazione dei rifiuti, realizzazione area di carico coperta, copertura in carpenteria metallica dell'area di contrattazione al fine di garantire, a tutela della salute pubblica, idoneo riparo e conservazione delle derrate alimentari deperibili) per i quali ha sostenuto spese per circa € 1.850.000,00 e per i quali sono stati accesi mutui che avranno termine nel corso dell'anno 2026 e si è impegnata ad effettuare ulteriori lavori di manutenzione straordinaria (sostituzione della copertura di un edificio in concessione, la

riasfaltatura di buona parte dei piazzali, il rifacimento della pavimentazione della pensilina centrale, il rifacimento delle guaine impermeabili di copertura dei padiglioni, la messa a norma dell'impianto idraulico, la realizzazione della nuova area di carico coperta, la installazione di un impianto fotovoltaico e altri che si renderanno necessari) ed eventuali ulteriori interventi, che comporteranno spese preventivate in almeno € 800.000,00;

- l'entità degli interventi sopraindicati e la necessità di un adeguato ammortamento degli stessi, rende opportuno prevedere il rinnovo della concessione in oggetto per un periodo di anni 10 (dieci) dalla data di scadenza della concessione (5 dicembre 2017), fatto salvo quanto previsto nell'art.4.

Ciò premesso, fra le parti si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 – OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Il Comune di Bergamo, di seguito definito concedente, come sopra rappresentato, concede a Bergamo Mercati s.p.a, di seguito definita concessionaria, che accetta:

- la gestione del mercato ortofrutticolo all'ingrosso e del mercato bestiame, con attuale sede in Bergamo, Via Borgo Palazzo 207-211;
- la gestione e l'organizzazione della Fiera zootecnica di Sant'Alessandro, con facoltà di sub concessione all'Ente Fiera Promoberg;
- l'uso dei beni mobili e immobili costituenti il compendio dei mercati stessi.

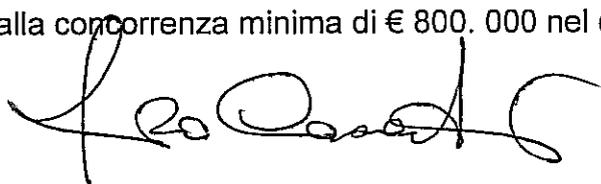
La gestione deve essere eseguita nel rispetto delle normative vigenti e dei regolamenti, nella continuità delle funzioni e dei servizi fino ad ora assicurati.

ART. 2 – IMMOBILI E BENI MOBILI STRUMENTALI

Bergamo Mercati s.p.a. mantiene il possesso delle aree e dei fabbricati costituenti il compendio immobiliare del mercato ortofrutticolo e del bestiame di Bergamo, siti in Via Borgo Palazzo 207-211, nonché dei beni mobili strumentali, così come risultanti dall'atto di concessione n. 39664 R.M., stipulato il 5/12/1997 e relativi allegati, ivi compreso l'obbligo di proseguire la locazione degli immobili per l'esercizio dell'attività di bar-ristorante e per l'esercizio di bar all'interno del mercato.

ART. 3 – MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

Oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, la società concessionaria si obbliga ad eseguire i lavori di straordinaria manutenzione necessari al buon funzionamento del mercato – quali ad esempio: sostituzione della copertura di un edificio in concessione, la riasfaltatura dell'aera, il rifacimento della pavimentazione della pensilina centrale, il rifacimento delle guaine impermeabili di copertura dei padiglioni, la messa a norma dell'impianto idraulico, l'installazione di un impianto fotovoltaico e tutti quelli che si rendessero necessari - , compresi gli interventi di cui all'art 8, con oneri a proprio carico, fino alla concorrenza minima di € 800. 000 nel corso della concessione.



Per tutta la durata della concessione, e fino alla riconsegna al concedente, la società si impegna a mantenere gli immobili, le attrezzature e i beni mobili in buon stato di efficienza e di manutenzione, anche mediante imposizione del medesimo obbligo agli eventuali sub-concessionari dei punti di vendita, spazi e altri locali, rispondendone al Comune.

ART. 4 – DURATA DELLA CONCESSIONE

La concessione è rinnovata, subordinatamente alla presentazione della domanda di iscrizione nell'elenco delle amministrazioni aggiudicatrici che operano affidamenti diretti alle proprie società in house, ai sensi dell'art 192 del decreto legislativo 50/2016, per anni 10 (dieci) con decorrenza dalla data di scadenza della precedente concessione e pertanto dal 5 dicembre 2017 o successiva, fino all'avverarsi della suddetta condizione, e con scadenza al 4 dicembre 2027 e comunque fino alla eventuale dismissione o scioglimento della società, che dovessero essere disposti, prima della scadenza, dall'amministrazione comunale, attraverso il piano di razionalizzazione o altre modalità, previste da norme di legge emanate o emanande. In caso di vendita della società, gli effetti della presente concessione sono trasferiti in capo all'acquirente.

Alla scadenza, la concessione può essere eventualmente ulteriormente rinnovata – se le norme di legge al momento vigenti lo consentiranno e qualora ciò risponda all'interesse pubblico del Comune - sulla base di patti e condizioni da concordare ex novo, su richiesta di una della parti, da trasmettere all'altra parte entro il 31/12/2026.

In caso di mancato rinnovo, la società concessionaria cessa la gestione del mercato senza necessità di preavviso e restituisce al concedente gli immobili, gli impianti e le attrezzature, con tutti gli eventuali ampliamenti e miglioramenti apportati durante il periodo di concessione, in buono stato di manutenzione e di efficienza, fatto salvo il normale deterioramento d'uso, senza nulla pretendere per le migliorie e le aggiunte effettuate.

ART. 5 – REVOCA E DECADENZA

La concessione può essere revocata, oltre che nei casi di legge, anche quando – ad insindacabile giudizio del concedente – non sono effettuati i necessari interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria delle strutture di cui al precedente art. 3, o non sia pagato il canone entro sei mesi dalla scadenza di cui all'art 9 o non sia stato dimostrato l'assolvimento dell'obbligo di effettuare i lavori di manutenzione straordinaria, secondo quanto fissato nel richiamato art.9.

La decadenza si verifica in tutti i casi di legge, nonché in caso di scioglimento o di dismissione della società concessionaria.

In caso di revoca o decadenza si applica, per la restituzione al concedente degli immobili e dei beni mobili strumentali, quanto previsto per la scadenza della concessione.

ART. 6 – MODALITA' DELLA GESTIONE



La gestione del mercato deve avvenire in conformità alle norme di legge vigenti, allo statuto sociale e con l'osservanza della disciplina nazionale, regionale e comunale.

La società concessionaria può proporre al Comune modifiche del vigente regolamento di mercato.

Il concedente si impegna a chiedere il parere della società su ogni modifica che intendesse apportare al regolamento vigente o per l'adozione di eventuali nuovi testi regolamentari.

La società concessionaria può gestire l'organizzazione del mercato con proprio personale dipendente o affidare parte dei servizi per il funzionamento dei mercati ad altre imprese commerciali, secondo le modalità previste dalla normativa di settore.

Il direttore è nominato dalla società concessionaria e svolge tutte le funzioni attribuitegli dalla legge e dal regolamento di mercato.

ART. 7 – SUB-CONCESSIONE

La società concessionaria è autorizzata, nel rispetto del regolamento di mercato, a concedere in sub-concessione i beni concessi (in particolare gli spazi destinati al commercio) agli operatori commerciali e ai produttori utenti del mercato.

La società può, inoltre, concedere in sub-concessione ai gestori dei servizi all'interno del mercato, compatibilmente con gli spazi esistenti, i locali destinati a tali servizi.

La società non può trasferire a terzi la gestione del mercato (salvo quanto previsto nel precedente art. 6), né dare in sub-concessione l'immobile nel suo insieme o parti di esso superiori alle necessità di un singolo assegnatario.

Fermo restando che la gestione del mercato non può perseguire fini di lucro, i canoni, gli affitti e ogni altra tariffa applicabile nella gestione del mercato sono determinati dalla società concessionaria, in modo che i proventi non siano superiori alle spese necessarie al funzionamento del mercato e ai suoi servizi, all'ammortamento, al miglioramento ed adeguamento degli impianti.

ART. 8 – INCREMENTI IMMOBILIARI

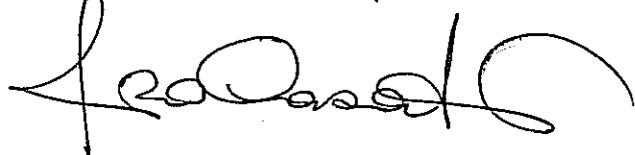
La società concessionaria può realizzare, a propria cura e spese, nuove costruzioni, ampliamenti e miglioramenti delle strutture concesse, previa autorizzazione del Comune.

Esse diventano di proprietà del concedente, secondo il principio della accessione e la società concessionaria non può chiedere pagamenti, indennità o rimborsi per le opere e gli interventi realizzati. Gli ampliamenti e i nuovi immobili costituiscono oggetto della gestione della società concessionaria.

Le spese sostenute per i suddetti interventi concorrono al raggiungimento del tetto di spesa minimo di € 800.000 a carico della società, di cui al precedente articolo 3,

ART.9 – CORRISPETTIVO DELLA CONCESSIONE

Il corrispettivo della presente concessione è fissato di comune accordo tra le parti nell'importo annuo di euro 130.000 (centotrentamila euro), oltre IVA, considerato l'obbligo



per la società di effettuare lavori di manutenzione straordinaria e gli interventi di cui all'art 8, di importo pari ad almeno € 800.000 nel corso della durata della concessione.

Il canone, come sopra determinato, deve essere adeguato annualmente all'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le rivalutazioni monetarie, a partire dal secondo anno.

Il corrispettivo deve essere pagato, a decorrere dall'anno 2018, in un'unica soluzione, entro il 30 giugno di ogni anno, previa dimostrazione da parte della società, con fatture quietanzate, di avere effettuato, nell'anno precedente, lavori di manutenzione straordinaria per un importo medio di € 80.000 ogni anno. La società deve comunque dimostrare di avere effettuato lavori di manutenzione straordinaria e/o gli ulteriori interventi di cui all'art. 8 di importo non inferiore a € 400.000 entro l'anno 2022 e non inferiore a quello di cui al comma 1 entro l'anno 2026.

ART.10 – RESPONSABILITA'

La società concessionaria è responsabile dei danni arrecati a terzi in conseguenza delle gestione e dei danni alle cose concesse; a tal fine, a società si obbliga a stipulare e si adopera per far stipulare dai sub concessionari degli spazi e dei servizi del mercato, per quanto di loro competenza, con primarie compagnie assicuratrici, adeguate polizze che dovranno essere rinnovate o aggiornate fino alla scadenza della concessione, in modo da garantire una adeguata copertura di tali rischi, effettuando gli opportuni periodici aggiornamenti dei valori assicurati.

ART. 11 – CLAUSOLA COMPROMISSORIA

Qualunque controversia dovesse insorgere tra le parti in relazione al presente atto, comprese quelle inerenti alla sua validità, interpretazione, esecuzione e risoluzione saranno deferite alla decisione di un collegio di tre arbitri, uno dei quali con funzioni di Presidente, ovvero di un arbitro unico, (secondo la scelta effettuata caso per caso dalla parti, in dipendenza della complessità o del valore della controversia), da nominarsi in conformità al regolamento della Camera arbitrale nazionale e internazionale di Bergamo, che le stesse parti dichiarano espressamente di conoscere ed accettare integralmente.

Gli arbitri o l'arbitro unico decideranno/ deciderà in via rituale e secondo diritto, comunque nel rispetto delle norme inderogabili di cui agli artt. 806 e seguenti del codice di procedura civile.

ART. 12 – SPESE, IMPOSTE , TASSE E NORME FINALI

Tutte le spese relative al presente atto sono a carico della società concessionaria.

Per quanto non previsto nel presente atto, si fa riferimento alle norme statali e regionali vigenti ed emanande. Il presente atto è automaticamente modificato qualora norme di legge prevedano diversamente.

Letto, confermato e sottoscritto

per il Comune di Bergamo





per Bergamo Mercati s.p.a.

