

CONTRATTO TRA IL COMUNE DI BRESCIA E CONSORZIO BRESCIA MERCATI  
SPA PER LA GESTIONE DEL MERCATO ORTOFRUTTICOLO ALL'INGROSSO DI  
VIA ORZINUOVI – BRESCIA

Fra

IL COMUNE DI BRESCIA .....

E

CONSORZIO BRESCIA MERCATI SPA .....

PREMESSO:

che il Comune di Brescia è proprietario della struttura mercatale all'ingrosso di via Orzinuovi a Brescia catastalmente definita come segue:

Catasto Terreni

Fg. 142 mapp. 27, 64, 162, 152, 156, 164, 157, 158, 154, 160, come individuato con il colore rosso nella planimetria allegata

Catasto Fabbricati

Fg. 142 mapp. 27 sub. Dal 51 al 110 e 503

Fg. 142 mapp. 64 sub. Dal 11 al 17

Fg. 142 mapp. 150

che la Legge Regione Lombardia n. 6/2010 – Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere – al titolo II capo II – Commercio all'ingrosso – art. 37 prevede che i mercati all'ingrosso sono istituiti per iniziativa, tra l'altro, di comuni e che la gestione degli stessi mercati è riservata a comuni, comunità montane o consorzi costituiti fra enti locali territoriali, in economia o mediante aziende speciali oppure a consorzi, società e altre forme associative costituite tra enti locali territoriali e altri enti o operatori pubblici e privati, con l'intervento maggioritario di almeno due terzi del capitale in partecipazione degli enti locali territoriali;

che la stessa legge regionale elenca i servizi che devono comunque essere assicurati nell'ambito della gestione dei mercati all'ingrosso - cioè il servizio igienico-sanitario e annonario, rilevazioni statistiche e prezzi oltre a facchinaggio e servizi ausiliari - e detta la disciplina degli operatori e del personale da essi dipendente, l'assegnazione e gestione dei punti di vendita, la commercializzazione dei prodotti oltre a sanzioni disciplinari e amministrative;

che con nota in data 18.12.2017, poi integrata in date 5.1.2018 e 5.03.2018, il Consiglio di Amministrazione di Consorzio Brescia Mercati spa ha chiesto al Comune di Brescia di poter gestire la struttura mercatale di via Orzinuovi anche nei prossimi anni, proponendo la realizzazione nel periodo di gestione di un dettagliato piano di interventi sulla struttura, in atti, del valore quantificato in via provvisoria in circa euro 1.011.455,20 iva esclusa, al fine di renderla adeguata alle norme in materia di sicurezza e di migliorarne significativamente le condizioni di operatività, chiedendo che la realizzazione di tali opere determini pari riduzione del corrispettivo da corrispondere al Comune;

che il Comune di Brescia intende affidare il servizio pubblico di gestione del mercato all'ingrosso di via Orzinuovi per il periodo 1.4.2018 - 31.3.2028;

ciò premesso, tra le Parti si conviene e si stipula quanto segue:

#### ART. 1 - OGGETTO DELL'AFFIDAMENTO

Il Comune di Brescia, come sopra rappresentato, affida il servizio pubblico di gestione del mercato all'ingrosso di via Orzinuovi a Consorzio Brescia Mercati spa, come sopra rappresentato, che accetta.

La gestione deve essere eseguita nel rispetto delle normative vigenti e dei regolamenti.

#### ART. 2 - IMMOBILI E BENI MOBILI STRUMENTALI

Il Comune di Brescia affida al Consorzio Brescia Mercati il compendio immobiliare di via Orzinuovi a Brescia, così come catastalmente individuato in premessa, dotato degli impianti e beni mobili strumentali da specificarsi nel verbale di consegna.

#### ART. 3 - MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

Oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, la società affidataria si obbliga ad eseguire i lavori di straordinaria manutenzione necessari al buon funzionamento del mercato.

Consorzio Brescia Mercati si impegna inoltre alla realizzazione, nel periodo di gestione, di un piano di interventi sulla struttura del valore quantificato in via provvisoria in circa euro 1.011.455,20 iva esclusa, al fine di renderla adeguata alle norme in materia di sicurezza e di migliorarne significativamente le condizioni di operatività. La realizzazione delle opere determina pari riduzione del corrispettivo da corrispondere al Comune. Ognuno degli interventi proposti dovrà essere approvato in via tecnica da parte dei competenti settori comunali e dovrà essere fornito dettagliato rendiconto delle spese via via sostenute che andranno ad incrementare il valore della struttura di proprietà comunale.

Per tutta la durata dell'affidamento, e fino alla riconsegna all'affidante, 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 subconcessionari dei punti di vendita, spazi e altri locali, rispondendone al Comune.

#### ART. 4 - DURATA DELL’AFFIDAMENTO

L’affidamento decorre dal 1.4.2018 e fino al 31.3.2028.

Alla scadenza, la gestione potrà essere nuovamente affidata - 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 31.03.2027 .

In caso di mancato rinnovo, la società affidataria cessa la gestione senza necessità di preavviso e restituisce al Comune gli immobili, gli impianti e le attrezzature, con tutti gli eventuali ampliamenti e miglioramenti apportati durante il periodo di gestione, 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

Il Comune, previa deliberazione del Consiglio comunale, può recedere unilateralmente dal presente atto per sopravvenute gravi e motivate esigenze di pubblico interesse, che siano tali da rendere l’affidamento del servizio non più idoneo al perseguimento di fini di utilità generale.

L’affidamento può essere revocato anche quando – ad insindacabile giudizio del Comune di Brescia - non siano effettuati i necessari interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria delle strutture di cui al precedente art. 3, o non sia stato pagato il corrispettivo 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 affidataria.

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

#### ART. 6 – MODALITÀ DELLA GESTIONE

La gestione del mercato all’ingrosso costituisce servizio pubblico, pertanto il Consorzio deve assicurare il regolare e continuativo funzionamento del mercato. La gestione del servizio non può essere interrotta o sospesa se non per ragioni di forza maggiore o per ordine dell’autorità o per necessità tecniche del servizio.

Il Consorzio provvederà a garantire lo svolgimento di tutti i servizi necessari al regolare funzionamento del Mercato e gestirà i servizi e gli interventi affidati nel pieno rispetto della vigente normativa, generale e di settore; ha piena facoltà, nel rispetto degli standard di qualità e quantità prefissati, di utilizzare le forme e gli strumenti organizzativi ritenuti più idonei per il conseguimento dei più elevati livelli di efficienza ed economicità nella gestione dei servizi e degli interventi.

Il Comune, nell’ambito del proprio ruolo di indirizzo e di controllo riferito alle attività oggetto del presente contratto, assegnerà annualmente obiettivi gestionali e attiverà il monitoraggio e controllo del servizio affidato e degli obiettivi assegnati. La società affidataria può proporre al Comune modifiche del vigente regolamento di mercato. L’ente affidante 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

Consorzio Brescia Mercati 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, 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 affidataria, 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 affidataria 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 Consorzio Brescia Mercati non può chiedere pagamenti, indennità o rimborsi per le opere e gli interventi realizzati. Gli ampliamenti e i nuovi immobili costituiscono oggetto della gestione così come affidata.

#### ART. 9 - CORRISPETTIVO DELL’AFFIDAMENTO

Il corrispettivo annuo per l'affidamento della struttura e delle attività è quantificato in euro 400.000, incrementato annualmente a partire dal secondo anno secondo l'indice ISTAT prezzi al consumo famiglie operai e impiegati e oltre all'iva di legge se dovuta, considerando quale base una perizia ad opera dell'Area Servizi Tecnici comunale e verrà corrisposto, di comune accordo tra le parti, per euro 300.000 annui in numerario mentre la somma rimanente sarà riconosciuta quale compensazione del piano di interventi sulla struttura, del valore quantificato in euro 1.011.455,20 iva esclusa, da realizzare nel decennio di affidamento al fine di renderla adeguata alle norme in materia di sicurezza e di migliorarne significativamente le condizioni di operatività (vedasi art. 3). L'ammontare degli investimenti da realizzare sarà garantito da apposita polizza fidejussoria di pari valore, da ridursi annualmente sulla scorta degli investimenti

via via realizzati e contabilizzati quale incremento patrimoniale nel bilancio comunale.

Il corrispettivo deve essere pagato, a decorrere dall'anno 2018, in due rate entro il 30.7 e il 31.1 successivo di ogni anno.

#### ART.10 - RESPONSABILITÀ'

La società affidataria 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.

I tre membri verranno nominati uno ciascuno dalle parti contendenti e l'ultimo, che assumerà anche la presidenza del collegio, nominato dalle parti o, in caso di disaccordo, dal Presidente del Tribunale di Brescia. Qualora una delle parti non provveda a designare il proprio arbitro entro quindici giorni dalla richiesta della controparte, anche questo arbitro verrà nominato dal Presidente del Tribunale di Brescia su richiesta della parte più diligente.

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 – CONDIZIONE RISOLUTIVA

L'affidamento decennale viene sottoposto alla condizione risolutiva della iscrizione del Comune di Brescia nell'elenco delle amministrazioni aggiudicatrici che operano affidamenti diretti alle proprie società ai sensi delle linee guida ANAC n. 7 di attuazione del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50. In tale caso nessun risarcimento potrà venire riconosciuto al Consorzio.

#### ART. 13 - SPESE, IMPOSTE , TASSE E NORME FINALI

Tutte le spese relative al presente atto sono a carico d Consorzio Brescia Mercati spa

Letto, confermato e sottoscritto