



IMPORTO: € 200,00

**CONTRATTO DI SERVIZIO PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE
DEL SERVIZIO DI GESTIONE DEL
MERCATO ORTOFRUTTICOLO ALL'INGROSSO DI UDINE
CIG B7488C8BDA**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventicinque, il giorno trenta del mese di giugno

(30.06.2025),

in Udine, nel mio studio in Via Luigi Moretti n. 2.

Avanti a me **avv. Margherita Gottardo**, notaio residente in Udine, iscritto presso il Collegio Notarile di Udine,

sono comparsi

- FINCO dott.ssa FRANCESCA, [REDACTED], domiciliata per la carica in Udine, Via Lionello n. 1, che dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità e veste di Segretario Generale del

"COMUNE DI UDINE", con sede in Udine, Via Lionello n. 1, codice fiscale 00168650307, (di seguito anche **"Comune"**);

autorizzata alla sottoscrizione del presente atto in forza della deliberazione di Giunta Comunale n. 322 del 24 giugno 2025;

- DEAN dott. PAOLO, [REDACTED], domiciliato per la carica presso la sottoindicata sede sociale, che dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità e veste di Presidente del Consiglio di Amministrazione della società:

"UDINE MERCATI S.R.L.", con sede in Udine, in Piazzale dell'Agricoltura n. 16 Mercato Ortofrutticolo, codice fiscale, P.IVA e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Pordenone-Udine: 02122970300, REA N.: UD-237488, capitale sociale euro 160.000,00 (centosessantamila virgola zero zero) interamente versato, (di seguito anche **"Affidatario"**);

autorizzato alla sottoscrizione del presente atto in forza della deliberazione del Consiglio di Amministrazione del 26 giugno 2025;

comparenti della cui identità personale e veste io Notaio sono certo (di seguito anche congiuntamente **"Parti"** o singolarmente **"Parte"**), i quali hanno richiesto il mio ministero per stipulare il presente atto al quale

premettono che:

= con deliberazione consiliare n. 172 d'ord. del 12 novembre 1999 il Comune, ai sensi dell'art. 22 della L. 142/90 e s.m., ha deliberato la costituzione della società a prevalente capitale pubblico denominata Udine Mercati SpA (successivamente trasformata in Srl) ai fini dell'affidamento alla stessa del servizio di gestio-

ne del mercato ortofrutticolo all'ingrosso udinese (di seguito anche "**MOF**") ;

= con deliberazione consiliare n. 28 d'ord. del giorno 11 marzo 2000 il Comune ha approvato il relativo contratto di servizio di durata ventennale (poi formalmente sottoscritto in data 31 marzo 2000 con atto a rogito del notaio dott. Paolo Alberto Amodio di Udine, Rep. N. 142548, Racc. N. 30219, registrato a Udine il 18 aprile 2000 al n. 3148) per la gestione del suddetto mercato ortofrutticolo unitamente al diritto d'uso del compendio patrimoniale demaniale di proprietà del Comune di Udine, ove detto servizio si esplica;

= tale contratto di servizio è poi proseguito oltre la scadenza naturale onde garantire la continuità del succitato servizio pubblico nel perdurare della fase pandemica da Covid 19 e successivamente nelle more dell'espletamento delle procedure disposte dal Comune per il perfezionamento della nuova concessione di affidamento di servizio;

= con deliberazione consiliare n. 25/2024 del 29 aprile 2024 il Comune ha approvato gli interventi e le linee di indirizzo per l'adeguamento di Udine Mercati Srl ai requisiti dell'*in house providing* di cui al D.Lgs. 175/2016 onde poter operare il nuovo affidamento di servizio secondo detta modalità organizzativa ai sensi del D.Lgs. 201/2022 recante "Riordino della disciplina dei servizi pubblici locali di rilevanza economica", nonché per regolare l'attuazione degli adempimenti connessi alla gestione transitoria e conclusiva dell'originaria concessione temporaneamente vigente in provvisorio sulla base delle disposizioni di cui agli artt. 19, c. 2 e 23 del D.Lgs. 201/2022;

= con deliberazione nr. 381/2024 del 6 agosto 2024 la Giunta Comunale ha approvato la relazione ex art. 14 del D. Lgs. 201/2022 (**Allegato_A**) che ha individuato nell'affidamento in house alla società Udine Mercati Srl la modalità preferibile per l'espletamento del servizio pubblico di gestione del mercato ortofrutticolo all'ingrosso di Udine, e quindi escluso l'eventualità del subentro di terzi operatori nella gestione del servizio medesimo;

= Udine Mercati Srl è attualmente società a capitale interamente pubblico, di cui il Comune di Udine detiene la maggioranza, pienamente rispondente ai requisiti operativi e statutari indicati dall'art. 16 del D.Lgs. 175/2016 per l'affidamento in house di servizi pubblici locali di rilevanza economica da parte degli Enti pubblici partecipanti, in attuazione della disciplina all'uopo recata dal D.Lgs. 201/2022;

= con deliberazione consiliare nr. 14/2025 del 31 marzo

2025 (**Allegato_B**), il Comune di Udine ha deliberato l'ulteriore affidamento in concessione alla società Udine Mercati Srl del servizio di gestione del mercato ortofrutticolo all'ingrosso di Udine (di seguito anche "**MOF**") e stabilito le linee di indirizzo per l'attuazione di un tanto mediante ricorso alla modalità dell'in house providing, tramite definizione di idoneo contratto di servizio;

= in virtù del suddetto affidamento in house, Udine Mercati è pienamente confermata e mantiene la gestione del servizio medesimo, già precedentemente assentita dal Comune di Udine, proseguendone ulteriormente l'espletamento sulla base della propria dotazione tecnico-patrimoniale, finanziaria e organizzativa.

* * *

Tutto ciò premesso e assunto, unitamente agli allegati, quale parte integrante e sostanziale del presente atto, è stato da me Notaio, Ufficiale Rogante, ricevuto il seguente Contratto-Convenzione col quale le Parti, come sopra rappresentate,

convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1 - Finalità

Il presente contratto è finalizzato alla regolazione dei servizi relativi al funzionamento del MOF e delle connesse attività.

Art. 2 - Oggetto

Con il presente contratto il Comune affida in concessione a Udine Mercati Srl che, in persona come sopra, accetta, il servizio pubblico locale, non a rete, di rilevanza economica, relativo alla gestione del mercato ortofrutticolo all'ingrosso di Udine già precedentemente assentita a favore della società medesima che, pertanto, ne mantiene la piena ed esclusiva titolarità proseguendone l'esercizio nella modalità dell'*in house providing*.

A tale fine è concesso in uso il compendio demaniale a destinazione mercatale di proprietà del Comune di Udine (area infrastrutturata e sopra eretti fabbricati) comprensivo delle relative dotazioni strumentali ed impiantistiche atte alla conservazione e commercializzazione all'ingrosso di prodotti ortofrutticoli ed agroalimentari freschi, trasformati o conservati, sito in piazzale dell'Agricoltura 16.

La suddetta concessione si intende altresì fin d'ora estesa alle opere di ampliamento e riqualificazione strutturale di prossima realizzazione da parte del Comune di cui al successivo art. 6.

L'Affidatario, oltre a mettere a disposizione gli spazi per la vendita, l'acquisto e la distribuzione delle merci, provvede a fornire i servizi complementari connessi

ed eventualmente quelli accessori.

Per servizi complementari si intendono, a titolo esemplificativo e non esaustivo: la vigilanza diurna e notturna, il servizio di portierato, la frigo-conservazione, la movimentazione ed il trasporto delle merci, il controllo degli accessi, l'informazione sui prezzi e sui quantitativi trattati, la gestione e/o controllo degli imballaggi, il controllo della qualità dei prodotti e della loro salubrità, la pulizia delle aree comuni e la rimozione, la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti, dei materiali di risulta e degli scarti di lavorazione.

Per servizi accessori si intendono, a titolo esemplificativo e non esaustivo: la ristorazione, l'ospitalità per riunioni e convegni e il parcheggio per gli autoveicoli.

A tale fine, il Comune di Udine, ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 201/2022, concede in uso all'Affidatario, che accetta assumendone tutte le connesse responsabilità sulla custodia, conservazione e corretto impiego, i beni immobili unitamente alle relative pertinenze e dotazioni strumentali ed impiantistiche essenziali alla gestione del servizio, individuati nella Planimetria immobiliare (**Allegato_C**).

L'Affidatario dichiara di ben conoscere la condizione dei beni ricevuti in uso dal Comune, che gli stessi sono idonei all'esercizio delle attività mercatali cui sono deputati e che saranno oggetto, nell'arco di efficacia della presente concessione, di molteplici interventi di riqualificazione ed efficientamento strutturale ed impiantistico da parte del Comune medesimo come indicato all'art. 6.

L'Affidatario assume lo svolgimento del suddetto servizio nella modalità dell'in house providing e si impegna a garantire il pieno mantenimento e il costante rispetto di tutti i requisiti all'uopo stabiliti dall'art. 16 del D.Lgs. 175/2016, nonché della pertinente disciplina statutaria e convenzionale sul controllo analogo di cui al successivo art. 12.

Art. 3 - Durata dell'affidamento

La durata del presente contratto è stabilita in anni 5 (cinque) a decorrere dal 1 (uno) luglio 2025 (duemilaventicinque) e quindi fino al 30 (trenta) giugno 2030 (duemilatrenta), fatta salva la previsione di estensione di cui all'art. 6.

Il presente rapporto contrattuale si estinguerà alla data della sua naturale scadenza senza la necessità di alcuna disdetta o preavviso, fatta salva l'eventuale risoluzione anticipata per inadempienza, revoca per sopravvenute ragioni di pubblico interesse o modifiche norma-

tive, ovvero a seguito di mancato accordo sulle misure di riequilibrio economico-finanziario di cui all'art. 9 nonché nelle ulteriori ipotesi di risoluzione del presente contratto ai sensi del successivo art. 14.

Le future normative tecniche e di settore, se inderogabili, che intervenissero in vigore del presente contratto, sostituiranno automaticamente le relative clausole divenute incompatibili o che sia necessario integrare.

Qualora la predetta sostituzione e/o integrazione automatica comportasse per una, o per entrambe le Parti, adempimenti aggiuntivi eccessivamente onerosi, le stesse si impegnano sin d'ora a ridefinire concordemente, in buona fede, gli aspetti economici e gestionali che ne conseguono ai sensi del successivo art. 9.

Art. 4 - Regolazione iniziale e finale dell'affidamento

Con riferimento alle modalità di subentro della presente concessione al previgente rapporto contrattuale, assunta la piena continuità del servizio medesimo cui attiene, le Parti danno atto che:

- le disposizioni contenute nei punti 6) e 26) del "Contratto di servizio per la gestione del mercato ortofrutticolo all'ingrosso da parte della società Udine Mercati" del 31 marzo 2000 (atto notaio Paolo Alberto Amodio di Udine - Rep. N. 142548. e Racc. N. 30219, registrato a Udine il 18 aprile 2000 al n. 3148) trovano applicazione esclusivamente nel caso in cui la società Udine Mercati Srl, alla cessazione del succitato contratto, non risulti ulteriormente affidataria del servizio medesimo;

- la società Udine Mercati, in quanto già affidataria del suddetto servizio, ha precedentemente realizzato, con risorse proprie, investimenti e lavori direttamente finalizzati alla conservazione e/o miglioramento del complesso mercatale udinese che, sulla base dell'ultimo bilancio approvato al 31 dicembre 2024, non hanno completato il proprio ciclo di ammortamento (**Allegato_D**).

Conseguentemente la società Udine Mercati, assunta la regolare prosecuzione del suddetto servizio in virtù dell'affidamento in house come regolato dal presente contratto:

- procede ulteriormente nell'ammortamento dei beni di cui al succitato Allegato_d nel corso della presente concessione con pieno diritto, ricorrendone i presupposti, alla sua cessazione per qualsiasi causa intervenuta, all'indennizzo finale previsto dall'art. 19, c. 2, del D.Lgs. 201/2022;

- mantiene la piena titolarità del relativo servizio e quindi ne prosegue l'espletamento anche con riferimento ai beni demaniali a destinazione mercatale all'uopo con-

cessi in uso dal Comune, fatti salvi eventuali beni suscettibili di diversa destinazione che quindi rientreranno nella disponibilità del Comune.

Al termine del presente affidamento, per qualsiasi causa intervenuta, l'Affidatario, è tenuto:

- a mettere a disposizione del Comune, almeno sei mesi prima della scadenza, tutti i dati e le informazioni in suo possesso, necessari al fine di attuare le procedure volte al rilascio della nuova concessione;
- a proseguire la gestione del servizio oltre la scadenza, nelle more dello svolgimento del suddetto procedimento, al fine di garantire la regolare continuità del servizio pubblico;
- qualora non risulti ulteriormente affidatario del servizio medesimo, a mettere a disposizione del nuovo affidatario subentrante, ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs. 201/2022, tutte le dotazioni patrimoniali precedentemente ricevute in uso dal Comune medesimo, in buono stato di manutenzione, fatto salvo il normale deperimento, con pieno diritto, ricorrendone i presupposti, all'indennizzo finale previsto dall'art. 19, c. 2, del D.Lgs. 201/2022.

Art. 5 Obblighi dell'Affidatario

L'Affidatario si impegna a effettuare la gestione integrale del servizio in oggetto, assumendo nei confronti del Comune e dei terzi tutte le responsabilità connesse. L'Affidatario si obbliga ad applicare, nei confronti dei propri lavoratori, dipendenti addetti all'esecuzione del servizio affidato, le condizioni del contratto collettivo nazionale di categoria "Terziario, distribuzione e servizi", salva l'eventuale applicazione di trattamenti più favorevoli, previsti dai contratti collettivi sottoscritti dall'Affidatario.

L'Affidatario è altresì responsabile della sicurezza ai sensi di legge sia nei confronti dei terzi che del proprio personale.

In particolare assume e si fa carico di tutti gli aspetti di carattere organizzativo, operativo e tecnico atti a garantire il buon funzionamento del mercato, di seguito riportati (intendendosi comunque detta elencazione meramente esemplificativa e non esaustiva):

- gestione delle attività mercatali e sub concessione degli spazi e delle strutture sotto il proprio controllo, responsabilità e supervisione, nel rispetto delle normative vigenti ed adibendo gli impianti e le attrezzature avute in affidamento esclusivamente a tali finalità;
- organizzazione delle attività di pulizia del mercato, di smaltimento dei rifiuti e di raccolta degli imballaggi;

- organizzazione dei servizi di movimentazione delle merci, di controllo degli accessi, di vigilanza, di rilevazione statistica, di sosta dei veicoli e simili;
- affidamento esterno di servizi ad altri soggetti economici;
- determinazione di tariffe e corrispettivi e loro revisione, in accordo col Comune di Udine;
- manutenzione delle strutture mercatali e relative dotazioni ricevute in uso dal Comune, ivi inclusi tutti gli adempimenti in materia di prevenzione incendi ai sensi del D.P.R. 15/2011.

A tali fini si impegna a:

- espletare il servizio oggetto di concessione con la massima diligenza, professionalità e correttezza a tutela della regolarità operativa dell'attività svolta;
- assumere tutte le iniziative necessarie e/o opportune per assicurare il corretto utilizzo e la conservazione dei beni comunali ricevuti in uso, mantenendone l'efficienza, la funzionalità e idonee condizioni di sicurezza;
- garantire un servizio di pronto intervento costantemente attivo, in grado di operare tempestivamente in caso di disservizio, nonché di attuare, al bisogno, eventuali azioni di messa in sicurezza;
- applicare in modo scrupoloso la normativa tempo per tempo vigente, con particolare riferimento alle disposizioni igienico sanitarie, di prevenzione incendi e sulla sicurezza nei luoghi di lavoro;
- garantire la vigilanza sulle aree e strutture del mercato in conformità alle normative vigenti;
- stipulare con idonea compagnia assicuratrice, per un massimale di cui all'art. 15, una polizza a copertura del rischio di responsabilità civile verso terzi;
- comunicare immediatamente al Comune gli eventuali danni provocati da terzi ed i sinistri occorsi nelle strutture oggetto di gestione ai fini dell'eventuale attivazione della polizza di competenza del Comune di Udine.

L'Affidatario potrà espletare il servizio in oggetto anche mediante affidamento a terzi di parti di esso, nel rispetto della vigente normativa di specie, fermo restando il divieto di cessione del presente contratto.

L'Affidatario si impegna, altresì, a mettere a disposizione della competente Azienda Sanitaria e del Comune, locali e arredi idonei per lo svolgimento delle funzioni di vigilanza igienico-sanitaria, di polizia annonaria e urbana.

Rispetto agli obblighi di servizio pubblico l'Affidatario si impegna al rispetto dei requisiti di tipo quali-quantitativo e di equa distribuzione territoriale in applicazione dei principi di universalità, socialità e

accessibilità, pertanto dovrà:

- erogare i servizi nel pieno rispetto dei diritti degli operatori e degli utenti e senza distinzioni e/o discriminazioni di alcun genere;
- rispettare le normative e le direttive vigenti a tutela dei consumatori finali per la trasparenza dei prezzi;
- consentire un effettivo controllo igienico-sanitario sui beni oggetto di compravendita nel MOF.

Le Parti danno atto che quanto sopra evidenziato rientra nell'ordinaria gestione del servizio e non comporta maggiori aggravii a carico dell'Affidatario tali da richiedere specifiche compensazioni economiche a favore dell'Affidatario medesimo.

Art. 6 - Interventi a carico delle Parti

Le Parti danno atto che il Comune di Udine, al fine di attuare la riqualificazione ed il potenziamento delle strutture mercatali di sua proprietà, ha programmato la realizzazione, a propria cura e spese, di vari interventi strutturali e impiantistici del complessivo valore di oltre 22 (ventidue) milioni di Euro (oltre all'Iva) di cui alle seguenti opere:

- Op. 7959: Nuove celle refrigerate;
- Op. 8182/A: Interventi di ammodernamento ed efficientamento energetico;
- Op. 8182/B: Interventi di ammodernamento ed efficientamento energetico (Pnrr).

L'Affidatario dichiara di ben conoscere la primaria necessità di garantire la massima compatibilità tra le esigenze costruttive delle suddette nuove opere da parte del Comune e quelle di regolare funzionamento del mercato, onde salvaguardarne la regolare continuità e contenere ogni possibile disagio per gli operatori e l'utenza in genere.

L'affidatario si impegna a realizzare a regola d'arte, a propria cura e spese, nell'arco della durata del presente contratto, le seguenti tipologie di interventi:

- Investimenti: per acquisizione di beni strumentali ammortizzabili, necessari ai fini della regolare funzionalità e gestione del mercato, entro il valore massimo di euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero). Alla scadenza della presente concessione o in qualsiasi altra ipotesi di cessazione, i suddetti Investimenti, unitamente a quelli elencati nel succitato Allegato_D, se non interamente ammortizzati, concorreranno alla determinazione dell'indennizzo finale, nei termini ed ai sensi di cui all'art. 19, c. 2, del D.Lgs. 201/2022.

- Opere: per manutenzioni straordinarie, demolizioni e rifacimenti, migliorie e adeguamenti strutturali dei beni comunali ricevuti in uso, entro il valore massimo di euro 400.000,00 (quattrocentomila virgola zero zero).

Tali Opere devono essere preventivamente autorizzate dal Comune e da questo successivamente approvate una volta giunte ad ultimazione. Tutti i costi ed oneri connessi alle suddette Opere si intendono sostenuti e realizzati dall'Affidatario a fronte di corrispettivo che sarà oggetto di distinto addebito al Comune. Detti valori originano altresì analogo importo per canone in natura che il Comune a sua volta addebiterà all'Affidatario.

Al fine di realizzare le suddette Opere:

- l'affidatario si impegna a relazionare preliminarmente al Comune in merito all'intervento che intende attuare per una migliore funzionalità del mercato, nonché sui lavori previsti ai fini della ordinaria e straordinaria manutenzione del mercato stesso;
- le Parti convengono che tali lavori saranno svolti secondo tempistiche di volta in volta concordate col Comune, nel rispetto della sostenibilità economico-finanziaria della gestione;
- per opere e/o interventi che non sono attuabili in regime di edilizia libera (come disciplinato dalla L.R. 19/2009) si seguono le disposizioni dell'art 11 della L.R. 19/2009;
- al fine del conseguimento dei titoli abilitativi edilizi e della segnalazione certificata di agibilità si applicano le disposizioni di cui all'art 11 della L.R. 19/2009 e del relativo regolamento di attuazione;
- l'Affidatario si impegna ad affidare i relativi lavori nonché le forniture di beni e/o servizi, in conformità alla normativa in materia di società in house tempo per tempo vigente.

Nel caso eccezionale in cui la mancata tempestiva realizzazione, nelle suddette modalità, di un intervento causasse interruzione nel servizio, ovvero comportasse rischi per l'incolumità degli utenti, l'Affidatario può eseguire l'intervento stesso senza acquisire il preventivo assenso da parte del Comune. In questo caso l'affidatario è tenuto a comunicare entro 24 ore al Comune l'intervento e le cause che lo hanno originato per consentire le verifiche propedeutiche al riconoscimento degli oneri così sostenuti.

Eventuali opere di manutenzione straordinaria del compendio mercatale udinese eccedenti la suddetta previsione di spesa, realizzati dall'Affidatario in accordo col Comune, saranno a carico del Comune medesimo che provvederà alla loro liquidazione e pagamento sulla base della rendicontazione presentata dalla società.

Le Parti danno atto che, ai sensi dell'art. 19, c. 1, del D.Lgs. 201/2022, l'affidatario può proporre ulteriori investimenti da realizzare con proprie risorse anche

considerando tempistiche di ammortamento superiori alla durata del presente affidamento, purché risulti preservato l'equilibrio economico-finanziario della concessione stessa.

Dati tali presupposti, le Parti si impegnano a rinegoziare, in spirito di buona fede e leale collaborazione i termini dell'affidamento quali risultano dalla presente disciplina contrattuale. A tale fine il presente contratto potrà essere concordemente modificato prima della sua scadenza mediante idoneo Atto aggiuntivo.

In ogni caso, la cessazione, anche anticipata, del presente contratto, per qualsiasi causa intervenuta, non darà luogo ad alcun diritto di maggiore corrispettivo o risarcimento a favore dell'Affidatario salvo quanto disposto al precedente art. 4.

Art. 7 - Canone di concessione

L'Affidatario si impegna a corrispondere al Comune un canone finanziario annuo come di seguito determinato:

= quota fissa pari a euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero) o corrispondente frazione per durate inferiori all'anno, oltre all'Iva di legge. Dal primo gennaio 2027 (duemilaventisette) in poi, detto importo è annualmente adeguato sulla base della variazione dell'indice Istat dei prezzi al consumo delle famiglie di operai e impiegati senza tabacchi (FOI) riferito all'anno precedente;

= quota variabile in misura pari al 5% (cinque per cento) dei fitti attivi da sub-concessione, oltre all'Iva di legge.

La liquidazione dell'importo annualmente dovuto verrà effettuata come segue:

- Quota fissa: entro il 30 (trenta) novembre dello stesso anno di competenza;
- Quota variabile: entro 30 (trenta) giorni dall'approvazione del bilancio cui afferisce.

I relativi pagamenti dovuti dall'Affidatario al Comune saranno effettuati a 30 (trenta) giorni dalla comunicazione dei relativi addebiti da parte del Comune.

Le Opere realizzate dall'Affidatario ai sensi dell'art. 6 del presente contratto si intendono realizzate a fronte di corrispettivo a carico del Comune e saranno oggetto di autonomo ed integrale addebito al Comune medesimo. Tali importi originano altresì pari canoni in natura a favore del Comune di Udine che ne provvederà all'addebito a carico dell'Affidatario. Le Parti approvano fin d'ora la compensazione finanziaria tra le reciproche partite di debito/credito come sopra originate.

Art. 8 - Tariffe

La remunerazione dell'Affidatario, cui è attribuito il diritto di gestire in esclusiva il servizio mercatale

fino alla scadenza del presente contratto, deriverà interamente ed unicamente dai proventi comunque derivanti da tariffe, canoni, corrispettivi, ecc., applicati ai soggetti che vi operano e si avvalgono degli spazi, delle strutture e dei connessi servizi erogati.

I suddetti proventi vengono direttamente riscossi dall'Affidatario e sono approvati dal Comune su proposta dell'Affidatario medesimo, ai sensi del Regolamento del mercato, tempo per tempo vigente, con l'obiettivo di conseguire e mantenere l'equilibrio economico-finanziario della gestione.

Al fine della loro determinazione e del loro adeguamento nel tempo, le Parti si impegnano ad applicare i seguenti criteri e principi secondo quanto prospettato nel Piano Economico-Finanziario:

- revisione di tariffe e corrispettivi a parziale recupero dell'inflazione pregressa e successive variazioni annue non superiori al tasso di inflazione programmata;
- temporanee riduzioni mirate dei suddetti prezziari limitatamente agli operatori penalizzati a causa dei lavori di riqualificazione disposti dal Comune;
- applicazione di nuovi livelli tariffari per i nuovi spazi e servizi che si renderanno fruibili a seguito dei suddetti interventi da parte del Comune tenendo conto dei recuperi di efficienza gestionale che ne derivano, in particolare di natura energetica, ambientale e logistica;
- salvaguardia dell'equilibrio economico-finanziario comprensivo anche degli oneri per ammortamento degli investimenti e dei canoni in natura, mediante correlazione tra i ricavi del servizio ed i costi efficienti di gestione;
- minimo ricorso al finanziamento di terzi;
- adeguata remunerazione del capitale investito.

Art. 9 - Condizioni economico-finanziarie della gestione

Sono a carico dell'Affidatario tutti gli oneri inerenti e conseguenti alla gestione del mercato e dei relativi servizi, comprese imposte e tasse e gli allacciamenti necessari, quali energia elettrica, gas, acqua, telefono, ecc., che dovranno essere alla stessa intestati, salvo il diritto di rivalersi sui sub-concessionari per i consumi ai medesimi imputabili.

L'Affidatario si assume pienamente il rischio operativo legato alla realizzazione e gestione dei servizi oggetto di affidamento, sia dal lato della domanda ossia associato alla richiesta effettiva dei servizi oggetto del presente contratto ed espressa dagli utenti finali, che associato all'offerta, in particolare il rischio che la fornitura dei servizi erogati non corrisponda al livello qualitativo e quantitativo dedotto in contratto.

Le Parti danno atto che i presupposti e le condizioni di base determinanti l'equilibrio economico-finanziario della concessione, quali risultano dal Piano economico-finanziario (**Allegato_E**) sono costituiti da:

- ammontare degli interventi (Opere e Investimenti) a carico dell'Affidatario di cui all'art. 6 del presente contratto;
- ammontare dei canoni concessori a favore del Comune di cui all'art. 7 del presente contratto;
- dinamica tariffaria di cui all'art. 8 del presente contratto.

Le Parti prendono atto che l'equilibrio Economico-Finanziario complessivo di gestione del servizio è dato dalla contemporanea sussistenza delle condizioni di convenienza economica e di sostenibilità finanziaria. Il rispetto di tali condizioni è misurato sulla base dei seguenti indicatori contenuti nel suddetto Piano Economico-Finanziario:

- EBITDA;
- EBIT.

Qualora si accertino scostamenti rilevanti rispetto alle suddette previsioni del PEF, tali da comportare un'alterazione sostanziale e duratura dell'equilibrio economico-finanziario complessivo della concessione per fatti eccezionali e non prevedibili, non riconducibili all'Affidatario, le Parti si impegnano, in spirito di buona fede e leale collaborazione, a rinegoziare le suddette condizioni. La rinegoziazione si limita al ripristino dell'originario equilibrio del contratto, senza alterarne la sostanza economica. A tale fine una Parte avanza all'altra motivata istanza di riequilibrio indicandone le cause e le conseguenti proposte di riequilibrio.

Nel caso in cui l'accordo sulle misure di riequilibrio non sia raggiunto entro 90 (novanta) giorni dalla suddetta istanza, ciascuna delle Parti può recedere dal presente contratto dandone formale comunicazione all'altra Parte tramite posta elettronica certificata (Pec). Si applicano a tale riguardo le disposizioni di cui all'art. 4.

Art. 10 - Utenti e carta dei servizi

L'Affidatario:

- garantisce il rispetto dei principi di eguaglianza, uniformità e imparzialità di trattamento di tutti gli operatori ed utenti che accedono al MOF e ne utilizzano i servizi;
- si obbliga ad elaborare ed aggiornare, ai sensi dell'art. 25 del D.Lgs. 201/2022, la "Carta dei servizi" di cui all'art. 2, c. 461 della L.244/2007, secondo quanto previsto dalla normativa vigente ed in funzione

delle obbligazioni scaturenti dal presente contratto;

- si impegna a gestire i servizi oggetto del presente contratto osservando criteri di efficienza, efficacia ed imparzialità di gestione secondo gli standard minimi e di qualità risultanti dalla suddetta "carta dei servizi", dandone adeguata pubblicità.

Le modalità di gestione dei servizi potranno variare in funzione di esigenze organizzative e/o dell'introduzione di tecnologie innovative, ferma restando l'osservanza degli obblighi derivanti dal presente contratto e dalle normative tempo per tempo vigenti.

L'Affidatario si impegna a garantire il rispetto degli obblighi di trasparenza previsti dalla legislazione vigente e ad assicurare la massima informazione agli utenti in ordine alle tariffe ed alle prestazioni offerte nonché ad attivare e mantenere strumenti informativi atti a favorire il contatto con l'utenza su basi di correttezza, semplicità, immediatezza ed efficacia.

Agli utenti deve essere pienamente garantito il diritto, nel rispetto della normativa in vigore, di proporre osservazioni e reclami cui l'Affidatario deve fornire riscontro entro 20 (venti) giorni.

Eventuali contestazioni con l'utenza relativamente ai servizi espletati dall'Affidatario, ove non bonariamente superabili, andranno prioritariamente risolte da questi mediante ricorso all'istituto della mediazione civile e commerciale di cui al D.Lgs. 28/2010 e s.m.i.. e solo nei casi di suo insuccesso o inadempimento della controparte, tramite ricorso all'autorità giudiziaria.

Art. 11 - Responsabilità dell'Affidatario

L'Affidatario è responsabile:

- di tutte le attività a suo carico derivanti dal presente contratto restando espressamente inteso che le norme e le prescrizioni contenute e richiamate nel contratto medesimo sono state da esso pienamente esaminate e riconosciute idonee;

- della corretta e regolare esecuzione del servizio affidatogli col presente contratto nonché dei danni, degli ammanchi e delle manomissioni di quanto ad esso affidato da parte del Comune ai fini dell'espletamento del servizio medesimo;

- in via diretta ed esclusiva verso l'utenza ed i terzi (intendendosi per terzo anche il Comune stesso) per gli eventuali danni conseguenti o comunque connessi all'espletamento del servizio ex art. 2043 C.C.;

- in via diretta ed esclusiva nei confronti del Comune per l'adempimento delle obbligazioni derivanti dalla presente convenzione anche in presenza di prestazioni svolte da soggetti terzi per l'espletamento parziale del servizio e/o per la realizzazione degli interventi

strutturali necessari al buon funzionamento del complesso mercatale.

L'Affidatario è tenuto a provvedere a tutti gli adempimenti inerenti e conseguenti all'espletamento del servizio affidatogli sollevando il Comune da qualsiasi responsabilità sia nei confronti degli utenti che di quanti possano chiamare in causa il Comune medesimo per danni, penalità e inadempienze comunque riferibili o imputabili all'Affidatario medesimo.

L'Affidatario:

- è tenuto a garantire continuità nel servizio svolto, ad evitare interruzioni e, in caso di astensione dal lavoro del personale è tenuto ad adottare tutte le misure previste dalla legge a carico degli enti gestori dei servizi pubblici, riducendo al minimo ogni possibile disagio per l'utenza;
- non può sospendere unilateralmente il servizio salvo i casi di forza maggiore, o comprovate ragioni di sicurezza, necessità e urgenza.

Al fine di garantire la continuità del servizio pubblico, il Comune si riserva in ogni caso la facoltà di espletare il servizio in oggetto anche ricorrendo a prestazioni di terzi, salvo rivalsa nei confronti dell'Affidatario a cui carico gravano tutte le spese e ogni altra passività derivante da dette inadempienze e dai provvedimenti che il Comune sia conseguentemente stato costretto ad adottare

L'Affidatario si impegna ad applicare e far osservare le vigenti norme in materia igienico-sanitaria, sulla sicurezza e prevenzione infortuni e ogni altra prescrizione attinente il servizio avuto in affidamento.

L'Affidatario assume ogni e qualsiasi responsabilità per sanzioni conseguenti a violazioni commesse dai rappresentanti della società, suoi amministratori, dipendenti o incaricati, nello svolgimento delle loro mansioni e nei limiti dei relativi poteri, salvo rivalsa nei confronti dei predetti qualora si tratti di violazioni ad essi imputabili a titolo di dolo o colpa grave.

Art. 12 - Controllo analogo e verifiche sulla gestione

Con riferimento ai servizi oggetto del presente contratto, le Parti collaborano alla realizzazione del controllo analogo così come previsto dalle norme vigenti in materia di *in house providing*, secondo la disciplina all'uopo stabilita dallo statuto in accordo con le disposizioni della Convenzione di controllo analogo (**Allegato_F**).

L'Affidatario si impegna in particolare a:

- garantire la piena attuazione delle suddette disposizioni ai fini del controllo preventivo, contestuale e successivo del Comune affidante sui servizi ricevuti in

concessione;

- collaborare lealmente con la "Commissione di controllo analogo", all'uopo istituita, per i fini di cui trattasi;

- assicurare alla Commissione medesima la regolare e tempestiva comunicazione della documentazione previsionale e della reportistica atta a verificare l'efficacia, l'efficienza e l'economicità della gestione dei servizi resi, nonché l'attuazione degli obiettivi definiti;

- consentire al Comune lo svolgimento di controlli, ispezioni e verifiche purché concordati e non contrastanti con la gestione del servizio affidato.

Le attività suddette sono svolte a completo carico dell'Affidante e non potranno in alcun modo ostacolare il normale svolgimento dell'attività aziendale dell'Affidatario, nè determinare costi a suo carico.

Al Comune compete:

- la verifica sui servizi svolti dall'Affidatario, tramite idonei flussi informativi e sistemi di monitoraggio, in particolare rispetto al mantenimento dell'equilibrio economico-finanziario di gestione, alla corretta esecuzione delle prestazioni contrattuali e alla qualità dei servizi resi in forza del presente contratto;

- l'individuazione, ai sensi dell'art. 28 del D.Lgs. 201/2022, di un programma dei controlli finalizzato alla verifica del corretto svolgimento delle prestazioni affidate mediante il presente contratto tenendo conto della tipologia dell'attività e dell'utenza.

L'Affidatario si impegna a fornire al Comune, entro 60 (sessanta) giorni dal termine di ciascun semestre solare, una rendicontazione sull'attività svolta con riferimento a:

- situazione degli Interventi operati (Investimenti e Opere);

- andamento economico-finanziario;

- illustrazione generale sulla gestione e sull'assolvimento degli obblighi di cui al presente contratto di servizio.

Art. 13 Tracciabilità dei flussi finanziari

L'Affidatario assume e si impegna a rispettare tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla legge 13 agosto 2010 n. 136 e s.m.i., tra i quali in particolare gli obblighi di seguito richiamati. L'Affidatario si obbliga ad utilizzare uno specifico conto bancario o postale associato al Servizio affidato. Entro 10 (dieci) giorni decorrenti dall'apertura del conto corrente dedicato o, nel caso di conto corrente già esistente, dalla prima operazione finanziaria, attiva o passiva, inerente al presente contratto, il Ge-

store comunica al Comune:

- gli estremi identificativi del conto corrente;
- le generalità e codice fiscale della/e persona/e delegata/e ad operare su di esso;
- ogni eventuale modifica relativa ai dati trasmessi.

La mancata comunicazione all'Ente affidante dei dati di cui alle precedenti clausole contrattuali, entro il termine sopra indicato, ovvero il mancato impiego del medesimo conto anche per una sola operazione finanziaria, attiva o passiva, inerente al servizio affidato costituisce causa di risoluzione del contratto, ai sensi dell'art. 1456 cod. civ.

Art. 14 - Penali

In caso di inosservanza delle norme di cui al presente Contratto o nelle ipotesi di mancato rispetto degli obblighi informativi sullo svolgimento del servizio o di insufficiente assolvimento del livello qualitativo delle prestazioni e dei servizi resi, il Comune intimerà per iscritto all'Affidatario di porvi rimedio entro un termine congruo, caso per caso stabilito.

Qualora l'Affidatario non ottemperi all'intimazione ricevuta, sarà facoltà del Comune di provvedere in proprio o tramite terzi alle attività inavase, salvo rivalsa di tutti gli oneri per tale ragione sostenuti, con applicazione di una penale fissa di euro 3.000,00 (tre-mila virgola zero zero) nei confronti dell'Affidatario medesimo e fermo restando il diritto al risarcimento dei danni subiti.

In caso di mancata ottemperanza al termine di cui sopra da parte dell'Affidatario sarà inoltre applicata a suo carico una penale pari a euro 200,00 (duecento virgola zero zero) per ciascun giorno decorrente da quello dall'intimazione del Comune ad adempiere a quello di totale risoluzione dell'inadempienza.

Le penali non esonerano l'Affidatario dalle responsabilità che possono insorgere a causa delle sue inadempienze.

Art. 15 - Cessazione, recesso e risoluzione del contratto

Oltre a quanto previsto dall'art. 1453 c.c., per i casi di inadempienza delle obbligazioni contrattuali da parte dell'Affidatario, costituiscono motivo per la risoluzione del contratto anche il verificarsi dei seguenti casi:

- apertura di una procedura di liquidazione giudiziale, concorsuale o di liquidazione a carico dell'Affidatario;
- il verificarsi di gravi e reiterate inadempienze sostanziali degli obblighi contrattualmente assunti;
- gravi inosservanze delle norme di legge relativa al personale, alla tutela ambientale e alla sicurezza sul

lavoro;

- interruzione non motivata del servizio;
- morosità reiterata e continuativa nei confronti del Comune;
- difforme utilizzo delle aree e delle strutture comunali rispetto a quanto dedotto nel presente contratto;
- perdita dei requisiti giuridico-economici essenziali dell'*in house providing*.

In caso di inadempienze dell'Affidatario tali da non giustificare l'immediata risoluzione del rapporto, il Comune procederà a richiederne l'adempimento attraverso formale diffida fissando, ove possibile, un congruo termine per l'esecuzione e, costituendone la fattispecie, ad applicare la penale di cui all'art. 14.

La risoluzione della concessione è dichiarata dal Comune previa formale contestazione dell'addebito all'Affidatario.

Il contratto si intende risolto anche nel caso di recesso per mancato accordo tra le Parti sulla revisione delle condizioni economico-finanziarie nel caso di sopravvenuto disequilibrio della concessione ai sensi del precedente art. 9.

Art. 16 - Garanzie e coperture assicurative

Considerato che l'Affidatario, in quanto società *in house*, è società a capitale interamente pubblico con partecipazione maggioritaria del Comune di Udine, non è richiesta una cauzione a garanzia della corretta esecuzione del presente contratto.

A garanzia delle responsabilità assunte in dipendenza del presente affidamento, l'Affidatario è tenuto a stipulare con idonea compagnia assicurativa per un massimale non inferiore a euro 5.000.000,00 (cinquemilioni virgola zero zero) ed a mantenerla per tutta la durata contrattuale, una polizza a copertura dei rischi da responsabilità civile verso terzi e prestatori di lavoro nonché una polizza furto, incendio e garanzie complementari per un valore complessivo di euro 22.000.000,00 (ventiduemilioni virgola zero zero). Detta polizza assicurativa sarà successivamente adeguata ed estesa a copertura del valore delle nuove opere di prossima realizzazione da parte del Comune come indicato nel precedente art. 6.

ART. 17 - Privacy

Le Parti convengono che la Società agirà come Titolare, autonomo, del trattamento, ai sensi dell'art 4, c. 7, del GDPR, per le specifiche attività di trattamento dei dati personali connesse all'espletamento del servizio in affidamento.

La Società è l'unica e diretta responsabile della conformità al GDPR e al D. Lgs. 30 giugno 2003, n.196 per

i trattamenti di dati personali che effettua per le proprie finalità autonome.

La Società dichiara e garantisce di disporre di una base giuridica valida per il trattamento dei dati personali per le proprie finalità autonome, in conformità agli Articoli 6, 9 e 10 del GDPR e alle disposizioni del Codice Privacy.

Art. 18 - Controversie

Le Parti, ai fini dell'esecuzione del presente Contratto, dichiarano di eleggere domicilio come segue:

- Comune di Udine protocollo@pec.comune.udine.it
- Udine Mercati Srl udinemercati@pec.it

Tutte le contestazioni che potessero insorgere per causa, in dipendenza o per l'interpretazione o esecuzione del presente contratto, anche per quanto non espressamente contemplato ma afferente alla gestione del servizio dallo stesso disciplinato, saranno deferite alla competenza esclusiva del Foro di Udine.

ART. 19 - Disposizioni finali

Per quanto non previsto nel presente contratto si fa esplicito riferimento alle vigenti disposizioni di leggi, regolamenti, usi e consuetudini.

Eventuali modificazioni al presente contratto dovranno essere formalizzate mediante apposito atto aggiuntivo.

Tutte le spese, oneri e diritti del presente atto e delle sue eventuali integrazioni, da esso conseguenti e dipendenti, sono a carico dell'Affidatario.

Per la registrazione del presente atto si chiede l'applicazione dell'imposta fissa di registro ai sensi dell'art. 40 del DPR 131/1986 essendo le prestazioni soggette ad Iva.

L'affidatario si impegna ad adempiere puntualmente a quanto previsto dalla L. n. 136/2010 in ordine agli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari, quando lo stesso affida appalti a terzi rivestendo in tal caso la qualifica di Stazione appaltante.

I comparenti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato.

* * *

Richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto da me redatto su supporto informatico non modificabile ai sensi dell'articolo 32, comma XIV D.Lgs. 50/2016, su cinque fogli per diciotto pagine, letto, mediante l'uso e il controllo personale degli strumenti informatici, ai comparenti, i quali lo approvano e sottoscrivono in mia presenza mediante l'apposizione di firma digitale, la cui validità è attestata da me notaio.

Io notaio appongo la mia firma digitale, in presenza delle parti, alle ore tredici e quindici.

Firmato digitalmente: FINCO FRANCESCA

Firmato digitalmente: DEAN PAOLO

Firmato digitalmente: GOTTARDO MARGHERITA

Informazioni File

Nome: atto.pdf.p7m.p7m.p7m

Identificativo: 53434739

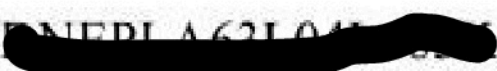
Tipologia: Atto Informatico

Dimensione: 156,8 KB

Elenco firmatari:

Firmato da notaio: MARGHERITA GOTTARDO GTTMGH78A63L483A

Firmato da:

PAOLO DEAN-

Firmato da:

FINCO FRANCESCA-

Copia conforme di originale informatico conservato presso la struttura predisposta e gestita dal Consiglio Nazionale del Notariato di cui all'art. 62-bis Legge 16 febbraio 1913 n. 89.

30 giugno 2025