

**CONVENZIONE PER L’ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE DEGLI IMMOBILI (TETTOIA) ALL’INTERNO DEL MERCATO ORTOFRUTTICOLO DEL CENTRO AGROALIMENTARE DI BOLOGNA PER L’ESPLETAMENTO DEL SERVIZIO DI FACCHINAGGIO CENTRALIZZATO**

Con la presente convenzione da valersi ad ogni ragione ed effetto di legge tra:

- **CAAB s.p.a., con sede legale in Bologna via P. Canali n. 16** (C.F./P.I.02538910379), in persona del Presidente prof. Andrea Segrè e del Direttore Generale dott. Alessandro Bonfiglioli, che più brevemente verrà denominata di seguito **CAAB**

**e**

- la Società [●], con sede legale in [●] CAP [●] , Via [●] (Cod.Fisc./P.I.: [●]), in persona del legale rappresentante [●], che più brevemente verrà denominata di seguito **Concessionario**;

**PREMESSO**

- a) che CAAB svolge l’attività di gestione del mercato all’ingrosso dei prodotti agroalimentari e floricoli, ubicato presso il Centro Agro Alimentare di Bologna, sito in via Paolo Canali n. 16;
- b) che all’interno del predetto Centro Agroalimentare e in osservanza della Legge Regionale n. 1/1998 e di quanto stabilito dal Regolamento, approvato dal Consiglio Comunale del 26/02/2007(“**Regolamento**”), Caab può concedere a terzi i servizi di facchinaggio di cui all’art. 9 del Regolamento (“**Servizio**”);
- c) che CAAB, in veste di Ente Gestore del Centro Agroalimentare di Bologna, in esecuzione di deliberazione del 1° settembre 2021 del Consiglio d’Amministrazione, ha espletato una procedura di gara ad evidenza pubblica avente ad oggetto “Bando di gara per la concessione dei servizi di facchinaggio centralizzati del Mercato Ortofrutticolo del Centro Agroalimentare di Bologna” (“**Gara**”);
- d) che il Bando di gara, completo degli allegati, è stato pubblicato sul sito [www.caab.it](http://www.caab.it) e l’estratto del Bando è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Comunità Europea n. [●] del [●]/[●]/2021;
- e) che in data [●] il C.d.A. di CAAB ha approvato l’esito della procedura di cui al punto d), individuando il soggetto al quale affidare il Servizio (“**Concessionario**”);
- f) che il Concessionario, nell’ambito della Gara, si è impegnato al rispetto delle Convenzioni accessive per l’uso delle “*Strutture e attrezzature necessarie all’espletamento del servizio*” tra cui rientrano gli spazi corrispondenti alla porzione di fabbricato denominato “*Tettoia centralizzata*” evidenziata in rosso nell’allegata planimetria A) in usufrutto a CAAB.

- g) che il Concessionario è in possesso di tutti i requisiti, soggettivi ed oggettivi, previsti dalla legge, dai regolamenti e dal bando di gara e relativi allegati;
- h) che il Concessionario ha stipulato con CAAB il [●]/[●]/[●] il Contratto avente ad oggetto lo svolgimento del Servizio ("**Contratto**");
- i) che le attività di cui al presente atto sono disciplinate, altresì, dal Regolamento e dalle successive eventuali modifiche ed integrazioni;
- j) che in conseguenza di quanto sopra CAAB deve ora provvedere, così come provvede con il presente atto, in esecuzione di quanto deliberato a concedere al Concessionario l'utilizzo degli immobili di cui alla precedente lettera f).

***Tutto ciò premesso, si conviene e si stipula quanto segue:***

#### **1) PREMESSE**

Le premesse debbono intendersi come parte integrante ed inscindibile della presente convenzione.

#### **2) OGGETTO DELLA CONCESSIONE IN USO DI BENI IMMOBILI**

##### **2.1) ASSEGNAZIONE DEGLI SPAZI IN USO ESCLUSIVO**

CAAB è usufruttuaria della porzione di fabbricato denominato "*Tettoia centralizzata*" evidenziata nella planimetria allegato A) con bordatura in rosso ("**Immobile**"). L'Immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna al Foglio 87 Mappale 527, Sub 218 (ex 132) e parte del Sub 221 (ex 156).

CAAB, sulla base del Contratto stipulato con il Concessionario per lo svolgimento del Servizio provvede ad assegnare al medesimo Concessionario, secondo quanto disposto dal presente atto ("**Convenzione**") e dal Regolamento e sue successive eventuali modifiche ed integrazioni, che accetta senza eccezione o riserva alcuna, l'Immobile, avente le seguenti caratteristiche e dotazioni:

##### **2.1.a) Destinazione del fabbricato**

L'Immobile è assegnato a titolo di struttura strumentale allo svolgimento del Servizio. Il Concessionario potrà utilizzare per la propria attività le strutture anche al di fuori dell'orario di svolgimento del Servizio, nel rispetto delle norme vigenti, del Regolamento e senza arrecare danno a CAAB e alle altre imprese insediate all'interno della struttura mercatale.

Il Concessionario si impegna ed obbliga ad utilizzare sia l'Immobile che le relative dotazioni, nonché le parti e gli impianti di uso comune posti all'interno del Centro Agro Alimentare con la diligenza del buon padre di famiglia, secondo le esigenze dell'attività esercitata e nel rispetto della loro destinazione e dei diritti di utilizzazione degli altri

operatori economici.

Tale utilizzo dovrà avvenire esclusivamente con personale dipendente del Concessionario o, comunque, a contratto; diversamente l'utilizzo sarà considerato quale ipotesi di sub-concessione, con conseguente applicazione dell'art. 2.1.i del presente contratto.

#### **2.1.b) Estensione e collocazione dello spazio**

CAAB assegna al Concessionario, che accetta, l'Immobile per complessivi mq. 5.460 circa quale porzione dell'intera struttura NAM (Nuova Area mercatale), unitamente alle pertinenze ad uso esclusivo di seguito riportate e come da planimetria Allegato A:

- Tettoia centralizzata di circa mq. 2.675 dotata di n. 20 rampe di carico di marca Carpenteria 3P srl;
- Area sosta in banchina sul lato nord di mq. 1.530 circa indicate nella planimetria con tratteggio blu (allegato A);
- Porzione corsia di collegamento di circa mq. 1.256 con n. 2 blocchi di carica batterie ai lati indicate nella planimetria con tratteggio rosso (allegato A);
- N. 2 servizi igienici ad uso esclusivo posto nel gruppo servizi igienici pubblici presso la tettoia di carico centralizzato;
- N. 1 box regia di circa mq. 20, diviso in due, uno per la parte operativa e una per la parte amministrativa con n. 2 pompe di calore;

#### **2.1.c) Dotazioni strutturali ed impiantistiche di base**

L'Immobile sarà consegnato nello stato di fatto in cui si trova, così come risultante da apposito verbale redatto all'atto della consegna dello stesso ("**Verbale di consegna**") e con le dotazioni impiantistiche e strutturali di seguito indicate.

#### **2.1.d) Attrezzature antincendio**

L'Immobile ha una attrezzatura antincendio composto da: un impianto per la rilevazione dei fumi; N. 15 estintori portatili a polvere installati sugli appositi supporti nelle colonne di sostegno; n. 9 sistemi fissi equipaggiati (manichette UNI 45/naspi UNI 25).

#### **2.1.e) Impianto elettrico**

- L'Immobile e la zona accessoria per la sosta dei traini sono allacciati per l'illuminazione alle zone comuni di CAAB, la cui accensione è regolata sugli orari di mercato;
- le rampe di carico, i carica batterie ed il box regia sono alimentati da utenza autonoma il cui POD se lo dovrà intestare l'affidatario del servizio.

#### **2.1.f) Impianto telematico**

Il Concessionario per l'espletamento del servizio sarà collegato alla struttura CAAB, per le attrezzature informatiche e per un telefono fisso posto nel box regia.

Il Concessionario si impegna ad utilizzare esclusivamente detto impianto ed a non installare propri impianti e reti autonome se non su espressa autorizzazione scritta di CAAB.

Il Concessionario sarà, altresì, tenuto agli obblighi previsti in termini di integrità e sicurezza nell'uso di strumenti elettronici, con particolare riferimento al dovere di sorveglianza sulle modalità d'uso e al dovere di adozione di dispositivi di sicurezza per proteggere l'impianto da rischi di intrusione e hackeraggio.

#### **2.1.g) Defibrillatore automatico**

Presso il box di "regia" è disponibile un defibrillatore automatico a disposizione della squadra di emergenza di CAAB alla cui composizione il Concessionario dovrà concorrere con la formazione di almeno i 6 addetti richiesti all'art. 6 del Capitolato speciale per la squadra d'emergenza.

#### **2.1.h) Stato dell'immobile e degli impianti**

Il Concessionario dichiara di avere piena e completa conoscenza dello stato dell'immobile e degli impianti, di trovarli di proprio gradimento e rispondenti alle proprie esigenze e di nulla avere conseguentemente ad eccepire o a richiedere.

#### **2.1.i) Sub concessione**

È espressamente vietata ogni e qualsiasi sub concessione anche parziale dell'Immobile e delle relative dotazioni oggetto della presente Convenzione a favore di terzi. L'eventuale inosservanza darà luogo all'immediata risoluzione dalla Convenzione ai sensi del successivo art. 15, fermo restando il diritto di CAAB ad ottenere dal Concessionario il risarcimento di qualsivoglia maggior danno, sia per danno emergente che per lucro cessante.

#### **2.2) SPAZI E ATTREZZATURE IN USO NON ESCLUSIVO**

Oltre agli immobili in uso esclusivo di cui al precedente punto 2.1, il Concessionario potrà fruire degli spazi delimitati nella planimetria allegata con righe arancio (Allegato A).

Detti spazi, assegnati in locazione ad altro operatore, potranno essere utilizzati dal Concessionario – come estensione della "tettoia centralizzata" – limitatamente all'arco orario compreso tra un'ora prima dell'inizio contrattazioni e le ore 9.30.

L'immobile evidenziato con righe in arancio di circa mq 1.570 fruibili dispone di n. 6 (sei) rampe con relativa area di sosta di circa 18 m di lunghezza.

Il Concessionario si obbliga espressamente ad utilizzare anche le anzidette strutture e le relative dotazioni impiantistiche, con la diligenza del buon padre di famiglia, secondo le

esigenze dell'attività esercitata nell'ambito del Servizio e nel rispetto della loro destinazione e dei diritti del locatario al quale dovrà essere rimborsato l'importo pari ad almeno il 50% del contratto di manutenzione ordinaria delle rampe. Il Concessionario si impegna a risarcire al locatario gli eventuali danni e a provvedere, a propria cura e spese, ad una pulizia giornaliera accurata degli spazi utilizzati.

### 3) **CANONI**

#### **3.1) Canone di Concessione Immobili in uso esclusivo**

Il Concessionario per l'uso dell'immobile di cui al precedente Articolo 2.1, si impegna ed obbliga a corrispondere a CAAB un canone annuale di **euro 270.000,00** (duecentosettantamila/00), oltre I.V.A..

Detto canone dovrà essere corrisposto con la medesima decorrenza del Contratto stipulato con il Concessionario per l'affidamento del Servizio e dovrà essere corrisposto a CAAB mediante versamenti mensili anticipati di pari importo entro e non oltre il giorno dieci del mese. In particolare, il canone dovrà essere corrisposto a CAAB mediante autorizzazione permanente di addebito in conto per richieste di incasso (R.I.D.) secondo le modalità previste dallo specifico contratto bancario.

CAAB si riserva di comunicare diverse altre modalità di pagamento e/o la domiciliazione dei pagamenti.

CAAB, ai sensi e per gli effetti dell'art. 10, comma 1, n. 8 del D.P.R. n. 633/1972, dichiara di optare per il regime di imponibilità IVA.

Il canone sopra definito comprende il corrispettivo annuo dei servizi di mercato e le spese condominiali.

Il corrispettivo sarà adeguato in misura e con le modalità e le misure previste dal Capitolato speciale all'art. 15.

#### **3.1.a) Servizi e oneri accessori compresi nel canone di concessione**

Sono compresi nel canone di concessione di cui al precedente **art. 3.1** i servizi e gli oneri accessori di seguito indicati:

#### **3.1.b) Con riferimento alle **parti comuni** dell'intero Centro Agroalimentare **intese come viabilità corsia di commercializzazione e bagni assegnati:****

- a) consumi (acqua servizi igienici , energia elettrica per illuminazione);
- b) manutenzioni straordinarie ed ordinarie relative alle strutture, aree (*a titolo esemplificativo e non esaustivo: strade, parcheggi, verde,..*) ed impianti (*a titolo esemplificativo e non esaustivo: elettrici, idrici, antincendio, teleriscaldamento, telematico*) delle predette parti comuni;
- c) assicurazione dell'immobile per i rischi industriali ed RCT fabbricati;

d) pulizia (*a titolo esemplificativo e non esaustivo: lavaggio, pulizia, cura verde, derattizzazione, deragnatura, ecc.*) e allontanamento/smaltimento rifiuti collocati nelle parti comuni.

3.1.c) Con riferimento **all'Immobile assegnato al Concessionario ad uso esclusivo:**

- a) Le spese di energia elettrica per l'illuminazione negli orari di mercato della tettoia centralizzata la quale, come descritto al precedente art. 2.1.e), è allacciata al contatore di CAAB.
- b) gli oneri di sgombero neve eccedenti le precipitazioni di 5 (cinque) cm. A questo riguardo, il Concessionario si impegna a prestare la massima collaborazione e a concertarsi con CAAB e con l'affidatario del servizio di sgombero neve.
- c) la manutenzione ordinaria delle attrezzature antincendio fisse rilevazione fumi.

### **3.2) Canoni immobili non in uso esclusivo**

Il canone per l'uso di detti spazi è fissato in Euro 15.000,00 (quindicimila/00)/anno oltre ad I.V.A. rapportato all'arco orario di utilizzo.

## **4) ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO DI SERVIZIO**

Il Concessionario accetta altresì, a proprie cura e spese, di svolgere i seguenti servizi:

### **4.1) Servizi per Utenze**

Il Concessionario dovrà provvedere a stipulare un contratto per fornitura di energia elettrica mediante voltura del POD di alimentazione dei caricabatteria e del box regia.

### **4.2) Servizio di pulizia e lavaggio delle superfici e di raccolta/smaltimento di rifiuti.**

Il Concessionario si obbliga ad eseguire la pulizia ed i lavaggi delle aree assegnate sulla base dello standard di servizio osservato da CAAB nelle zone comuni dell'immobile NAM in termini di frequenza e ad osservare le norme di raccolta e allontanamento rifiuti richieste da CAAB.

Si precisa che anche la raccolta e lo smaltimento rifiuti dell'Immobile è a cura e spese del Concessionario.

Qualora il servizio di pulizia e lavaggio non sia eseguito secondo il livello segnalato richiesto da CAAB con apposita scheda allegato al contratto, CAAB previo avviso di 24 ore provvederà direttamente alla pulizia addebitandone i relativi oneri al concessionario.

Il Concessionario si impegna a rispettare tutte le istruzioni, le direttive le circolari – comunque comunicate - che CAAB impartirà in tema di pulizia dello stabilimento e di

raccolta e smaltimento rifiuti.

#### **4.3) Altri servizi**

CAAB potrà, anche a richiesta degli operatori, provvedere all'organizzazione ed alla messa a disposizione di ulteriori servizi che il Concessionario si impegna sin d'ora a svolgere nell'interesse generale del Mercato Ortofrutticolo e/o del Centro Agroalimentare. Le norme di fruizione e di regolamentazione economica di detti servizi saranno di volta in volta concordate tra le parti.

Resta, in ogni caso, espressamente pattuito che quanto non espressamente indicato dalla presente convenzione in termini di beni, servizi o prestazioni comunque denominati/e – ivi compresi gli altri servizi di cui al presente articolo - è da considerarsi escluso ed in nessun modo riconducibile ai corrispettivi pattuiti con il presente atto (canone di concessione ed oneri ulteriori di cui agli artt. 3) e 4) e i conseguenti oneri saranno, pertanto, ad esclusivo carico del Concessionario.

Il pagamento dei corrispettivi che CAAB dovesse addebitare al Concessionario per ulteriori servizi non riconducibili ai Canoni dovrà avvenire entro il termine massimo di 30 (trenta) giorni dalla data della fattura.

#### **5) SERVIZI DI MERCATO**

L'accesso al Centro Agroalimentare, nell'ambito degli orari definiti di servizio pubblico di cui all'art. 21 del Capitolato Speciale è disciplinato da apposite norme e da corrispettivi fissati annualmente da CAAB.

Pertanto, il Concessionario prende espressamente atto che l'accesso al Mercato Ortofrutticolo, per gli automezzi appartenenti a soggetti terzi diversi dal Concessionario, "fornitori" e "clienti", è di tipo oneroso essendo previste, per dette categorie, degli specifici corrispettivi di accesso, fissati annualmente da CAAB, espletate le procedure di Regolamento, e da corrispondersi a quest'ultima contestualmente all'emissione del titolo di ingresso (tessera, biglietto).

Gli automezzi contrassegnati dal marchio del Concessionario del Servizio (in caso di ATI solo quelli intestati all'ATI) e gli automezzi dei dipendenti avranno accesso gratuito al Centro Agroalimentare con le modalità stabilite da CAAB.

In ogni caso il Concessionario accetta espressamente che gli automezzi, anche di proprietà del medesimo Concessionario, che trasportano merce conferita ai Concessionari alle vendite dovranno pagare il corrispettivo d'entrata in vigore per la categoria conferenti commercianti.

#### **6) DURATA DELLA CONVENZIONE**

La presente Convenzione decorrerà dalla data di sottoscrizione del presente atto e avrà durata pari a quella del Contratto stipulato con il Concessionario per l'affidamento del Servizio.

Il Concessionario si impegna ed obbliga irrevocabilmente ed incondizionatamente, ad occupare con la diligenza del buon padre di famiglia lo spazio assegnato per tutta la durata della concessione di servizio, per adibirlo allo svolgimento dell'attività di cui alla presente Convenzione e ad assumere tutte le connesse obbligazioni.

Al termine di detto periodo il Concessionario sarà tenuto a restituire a CAAB gli spazi e le strutture nello stato di fatto in cui le aveva ricevute, liberi da cose e persone, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 15.

Resta inteso che il Concessionario potrà apportare migliorie e modifiche dell'immobile, previa autorizzazione di CAAB, sempre che siano state ottenute – a sua esclusiva cura e spese e sotto la sua esclusiva responsabilità - tutte le necessarie autorizzazioni da parte delle Autorità competenti.

Rimangono in ogni caso ferme ed impregiudicate tutte le obbligazioni assunte con la presente Convenzione, ed in particolare quelle afferenti all'obbligo di pagamento del canone e dei servizi di cui ai precedenti artt. 3) e 4) che decorrono dal momento della consegna dell'immobile.

## **7) REGOLAMENTO DEL CENTRO AGROALIMENTARE DI BOLOGNA**

Il Concessionario dichiara di prendere atto e, conseguentemente, si impegna alla piena osservanza del Regolamento vigente nell'arco temporale di validità della concessione comprese le eventuali modifiche e variazioni che saranno eventualmente apportate.

## **8) RESPONSABILITA' ED ASSICURAZIONI**

### **8.1) Custodia delle strutture**

Il Concessionario, a far tempo dalla data di consegna dell'Immobile indicato nell'apposito verbale ne assume la custodia e, quindi, è responsabile, sotto ogni profilo, dello spazio e di tutte le relative dotazioni impiantistiche. Ne deriva che il medesimo Concessionario risponderà di tutti i danni a cose e persone causati anche per il tramite dei propri dipendenti e delle persone al proprio servizio o, comunque, incaricate.

Il Concessionario sarà responsabile, inoltre, dei danni - anche a terzi, cose o persone - derivanti dalla mancata o inadeguata manutenzione ordinaria dello spazio e delle dotazioni impiantistiche oggetto della concessione presenti nelle strutture assegnategli.

### **8.2) Polizze assicurative a carico del Concessionario**

Il Concessionario è tenuto a contrarre con primaria compagnia di assicurazione e a



mantenere per tutta la durata del Contratto idonea polizza assicurativa, con massimale adeguato, a copertura dei danni subiti da Caab a causa del danneggiamento o della distruzione, totale o parziale, dell'Immobile, compresi gli impianti in esso presenti. Detta polizza dovrà inoltre assicurare i beni tutti contenuti nell'immobile, compresi quelli di proprietà del Concessionario. Il Concessionario si impegna espressamente ad adeguare il massimale della suddetta polizza agli importi richiesti da CAAB.

Nella polizza che il Concessionario è tenuto a stipulare ai sensi dell'art. 8 del Capitolato Speciale, dovranno necessariamente essere ricompresi i seguenti rischi:

- RCT/O a fronte delle richieste di risarcimento rivolte al Concessionario in relazione all'attività svolta nell'Immobile compresa la loro conduzione, in ordine ai danni diretti o indiretti cagionati a terzi, anche se derivanti da fatto doloso o colposo di dipendenti o collaboratori del Concessionario.

Detta polizza di Responsabilità Civile verso Terzi per danni arrecati a CAAB o ad altri nello svolgimento dell'attività oggetto della concessione dovrà essere comprensiva anche delle seguenti estensioni di garanzia: "Danni alle cose sulle quali si eseguono i lavori", "Danni ai locali nei quali si eseguono i lavori", "Danni da interruzione o sospensioni di attività industriali, artigianali, commerciali, agricole o di servizio a seguito di sinistro garantito dalla polizza", "Danni a cose da incendio di beni del Concessionario o in sua gestione". La polizza deve comprendere anche la garanzia di Responsabilità Civile Operai con massimale non inferiore ad euro 1.000.000,00 per sinistro e di euro 500.000,00 per persona.

La consegna della polizza e delle successive quietanze annuali sono disciplinate all'articolo 8 del Capitolato Speciale, al quale si rinvia.

#### **9) DEPOSITO CAUZIONALE**

A garanzia di tutte le obbligazioni assunte con la sottoscrizione della presente Convenzione, il Concessionario, contestualmente alla sottoscrizione del presente atto, rilascia a CAAB una **fideiussione bancaria ovvero una fidejussione assicurativa con primaria compagnia**, escutibile a prima richiesta per l'importo di Euro 71.250,00 (settantunomiladuecentocinquanta/00). Tale cauzione dovrà essere pienamente reintegrata dal Concessionario, pena la revoca della concessione, entro 30 (trenta) giorni dalla data di escussione anche parziale di CAAB.

La fidejussione dovrà essere operante fino ad un massimo di 180 (centottanta) giorni dalla cessazione della concessione dei servizi, salvo controversie e pendenze in corso, o non conformità rilevate nel verbale di riconsegna a CAAB dell'Immobile.

La garanzia dovrà prevedere espressamente le seguenti condizioni:

- a) l'impegno da parte dell'istituto di credito o di primaria compagnia assicuratrice a pagare a CAAB (Beneficiario) a prima richiesta, ed entro il termine di 15 (quindici) giorni dalla richiesta stessa, nei limiti del massimale globale, l'importo che il Beneficiario indicherà come dovuto dal Concessionario (Garantito), ogni eccezione rimossa e nonostante sue eventuali opposizioni e/o controversie pendenti in merito alla sussistenza e/o esigibilità del credito vantato dal Beneficiario per il titolo di cui sopra;
- b) la garanzia viene prestata con espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art.1944 del Codice Civile;
- c) la garanzia viene prestata con l'espressa rinuncia alla decorrenza dei termini entro i quali proporre istanza contro il debitore di cui all'art.1957 del Codice Civile;
- d) la garanzia viene prestata con l'espressa rinuncia alle eccezioni di cui all'art.1945 del Codice Civile.

In caso di fidejussione assicurativa questa dovrà essere completa di autentica notarile che attesti i poteri di firma conferiti all'assicuratore ad emettere le polizze.

#### **10) OBBLIGHI E PRESCRIZIONI ULTERIORI**

Il Concessionario, inoltre, si impegna ed obbliga nei confronti di CAAB ad osservare le seguenti prescrizioni.

##### **10.1) Obblighi in materia di igiene, salute e sicurezza nei luoghi di lavoro**

Con riferimento all'immobile oggetto della presente Convenzione, il Concessionario è esclusivo responsabile in materia di igiene salute e sicurezza nei luoghi di lavoro, anche ai sensi e per gli effetti di quanto previsto al D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i., relativamente alla attività svolta.

Poiché l'Immobile è inserito all'interno di una struttura più ampia – il Centro Agroalimentare e nello specifico il Mercato Ortofrutticolo – il Concessionario si impegna ad adottare tutte le misure e le cautele necessaria relativamente all'utilizzo degli spazi comuni, alla prevenzione degli infortuni sul lavoro ed alla salvaguardia dell'incolumità del personale, come previsto dalla normativa vigente in materia di sicurezza ed igiene sul lavoro nonché dalle norme collegate e di quelle che dovessero essere emanate nel corso di durata della presente Convenzione, assumendo a tal fine, ogni responsabilità così come l'assume anche per qualsiasi fatto doloso o colposo ascrivibile al proprio personale con pieno esonero di CAAB.

Il Concessionario si impegna ed obbliga a rispettare le norme e le procedure del Piano di Emergenza Interno dell'area del Centro Agroalimentare (in particolare, il documento

n. 3), predisposto e coordinato da CAAB e le eventuali ulteriori cautele richieste da CAAB.

Il Concessionario, alla sottoscrizione della Convenzione e, comunque prima della consegna dell'Immobile, si obbliga a sottoscrivere, ai sensi del D.lgs n. 81/2008 in materia di "Potenziali rischi da interferenze" il "Documento che evidenzia le disposizioni atte a contrastare i possibili rischi dovuti alla sua attività.

Per quanto concerne la prevenzione incendi, all'interno del Centro Agroalimentare di Bologna sia l'attività di CAAB sia quelle degli operatori economici risultano soggette ai controlli da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Bologna.

Visto la valutazione complessiva del rischio incendio, in accordo con quanto previsto dall'Allegato I all'art. 4 del D.M. 10.03.1998, il CAAB risulta classificato come attività a RISCHIO DI INCENDIO ELEVATO.

Il Concessionario, pertanto, nel caso in cui l'attività prevista sia subordinata all'ottenimento del parere di conformità antincendio, dovrà attivare, a suo onere e cura, i procedimenti relativi alla prevenzione incendi nel totale rispetto della normativa di prevenzione incendi vigente nonché dalle norme collegate e di quelle che dovessero essere emanate nel corso di durata della presente Convenzione.

Qualora l'attività del Concessionario non risulti soggetta al controllo da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, l'operatore economico sarà tenuto comunque al pieno e totale rispetto dei principi contenuti nella normativa di prevenzione incendi applicabile.

#### **10.2) Squadra antincendio**

Per la sicurezza generale del Centro Agroalimentare ai fini antincendio, per ottemperare alle prescrizioni del Comando Provinciale dei Vigili del fuoco e alla vigente normativa in materia che in carenza riduce il carico d'incendio, in particolare la quantità di merci all'interno delle singole attività economiche, CAAB garantisce un servizio di presidio continuativo sulle 24 (ventiquattro) ore e per tutti i giorni dell'anno, mediante una squadra antincendio per la vigilanza e il pronto intervento specifico.

Per la formazione di detta squadra, tenuto conto dell'interesse generale, nonché dell'interesse specifico del singolo Concessionario, quest'ultimo ha l'obbligo ai sensi dell'art. 6 del Capitolo Speciale di mettere a disposizione, a sua cura e spese, almeno n. 6 (sei) unità con idonea formazione (attestata dagli enti competenti) per "il rischio elevato".

Il Concessionario deve garantire la disponibilità a CAAB di detto personale, nell'ambito dell'attività del Mercato Ortofrutticolo, secondo modalità e termini definiti dalla stessa CAAB nel piano trimestrale di turni e avvicendamenti, con un preavviso di

informazione a CAAB di almeno 1 (un) mese. Il suddetto piano è vincolante e sarà formulato da CAAB tenendo conto sia degli orari di attività del Mercato Ortofrutticolo sia di quelli di minore attività (es.: sabato pomeriggio, festivi ecc.).

Qualora i dipendenti del Concessionario risultassero inadempienti o, comunque, assenti senza adeguato preavviso ai turni vincolanti sopra descritti, così come pianificati, CAAB avrà facoltà di addebitare all'operatore economico le eventuali spese di sostituzione oltre all'applicazione delle sanzioni previste dal Capitolato Speciale.

### **10.3) Altre prescrizioni**

Il Concessionario, inoltre, si impegna ad osservare le seguenti prescrizioni:

- a)** non potrà esercitare nell'Immobile attività diverse da quelle autorizzate, attività pericolose, insalubri, rumorose, e comunque, a tenere comportamenti incompatibili con la struttura e l'utilizzazione normale delle parti, cose ed impianti;
- b)** non dovrà tenere, per ragioni di sicurezza, nell'Immobile o nelle parti di uso comune sostanze e materiali infiammabili;
- c)** non potrà installare antenne di qualsiasi specie, nonché impianti di qualsiasi genere, senza la preventiva autorizzazione di CAAB. Il Concessionario potrà, a sua cura e spese, previa autorizzazione scritta di CAAB, installare eventuali, insegne e segnalazioni pubblicitarie. Tali insegne, che in nessun caso dovranno arrecare disturbo agli altri operatori, dovranno essere conformi alle disposizioni generali di CAAB. L'insegna installata senza la prescritta autorizzazione e/o con modalità difformi dalle predette prescrizioni verrà rimossa direttamente da CAAB o da un suo incaricato, addebitandone le relative spese al Concessionario;
- d)** non potrà recingere piazzali e/o parcheggi, siano essi di uso comune o di uso esclusivo, senza la preventiva autorizzazione di CAAB;
- e)** non potrà collocare o realizzare su piazzali e/o parcheggi di uso comune attrezzature fisse o non immediatamente removibili, quali – a titolo esemplificativo e non esaustivo - strutture frigorifere, tettoie, recinzioni, etc;
- f)** non potrà effettuare opere che arrechino danno alle parti, cose ed impianti in uso esclusivo e/o comune nonché interventi di qualsivoglia natura che alterino l'immagine architettonica, la conservazione, l'efficacia e la funzionalità dell'immobile in concessione;
- g)** dovrà rispettare tutte le disposizioni applicabili alle attività del settore, ivi compresi i regolamenti edilizi e quelli sanitari;
- h)** non dovrà tenere comportamenti, che, comunque, possano arrecare danno o disturbo a terzi;

- i)** non dovrà detenere merci, imballaggi, pallet, bin, materiali di qualsiasi natura, in misura superiore a quella individuata come carico d'incendio e riportata nella pratica di Prevenzione Incendi di CAAB. A tal proposito per la gestione del servizio A.5 pallet a rendere di cui al Capitolato Speciale sarà individuata di concerto con CAAB l'area di accumulo dei pallet e ne sarà identificata l'altezza;
- j)** non dovrà ricoverare autoveicoli e/o motoveicoli all'interno nella parte coperta dell'Immobile;
- k)** relativamente alle parti comuni, non dovrà avere comportamenti che compromettano la sicurezza generale. E' tassativamente vietata l'occupazione anche temporanea delle vie di fuga, con il deposito di merci, imballaggi, pallet, bin, materiali di qualsiasi natura, mezzi per la movimentazione, stazioni per la ricarica delle batterie e attività di carico e scarico;
- D)** non dovrà abbandonare rifiuti di alcun genere nelle parti comuni di CAAB.

In caso di inosservanza da parte del Concessionario di una o più delle prescrizioni di cui al presente articolo CAAB potrà a proprio insindacabile giudizio, irrogare le sanzioni previste all'art. 16 del Capitolato Speciale, fatta comunque salva la facoltà di revoca della concessione di servizio ai sensi del medesimo art. 16 del Capitolato Speciale.

#### **11) MANUTENZIONE ORDINARIA DELLE STRUTTURE IMMOBILI**

Il Concessionario sarà tenuto ad eseguire, a proprie ed esclusive cura e spese, le opere di manutenzione ordinaria delle tettoie e delle dotazioni tutte, comprendendosi tra le altre: impianti, infissi, seminfissi, rampe di carico, estintori e sistemi equipaggiati con continuità e tempestività e nel rispetto delle norme vigenti e delle istruzioni impartite da CAAB con Verbale di Consegna.

Per la manutenzione delle rampe di carico il Concessionario è tenuto a sottoscrivere, a proprie cura e spese, idonei contratti di manutenzione periodica. Copia dei suddetti contratti dovrà essere consegnata a CAAB al momento della sottoscrizione della presente Convenzione e successivamente, ad ogni scadenza, dovrà essere tempestivamente consegnata anche copia della documentazione di rinnovo.

CAAB provvederà a cadenze semestrali, mediante propri incaricati a verificare, lo stato di manutenzione dell'Immobile e delle relative dotazioni, indicando per iscritto al Concessionario gli interventi necessari che dovrà effettuare entro il termine di 30 (trenta) giorni.

Nel caso in cui il Concessionario non dovesse provvedere entro il suddetto termine alle opere di manutenzione ordinaria, CAAB od un suo delegato avrà la facoltà di provvedervi direttamente addebitandone i relativi costi al Concessionario.

Gli interventi di manutenzione ordinaria dovranno essere eseguiti da ditte specializzate, a regola d'arte e con l'impiego di materiali di prima qualità e dello stesso tipo e caratteristiche tecniche di quelli originariamente utilizzati e nel rispetto di tutte le prescrizioni tecniche che CAAB riterrà di indicare. Sarà cura del Concessionario richiedere a CAAB le suddette informazioni (caratteristiche e prescrizioni).

Il Concessionario potrà commissionare gli interventi di manutenzione ordinaria solamente a ditte esecutrici che siano in regola con tutte le disposizioni vigenti.

In caso di danni a cose e/o persone provocati nel corso dell'esecuzione dei lavori dalla ditta esecutrice, il Concessionario sarà ritenuto responsabile in solido con la ditta medesima.

CAAB potrà, in qualunque momento, richiedere la sospensione dei lavori che, a suo insindacabile giudizio, non rispondano alle prescrizioni scritte fornite prima e durante l'esecuzione degli stessi. CAAB entro 15 (quindici) giorni dalla sospensione dei lavori provvederà ad inviare all'impresa concessionaria comunicazione circa le motivazioni adottate per la richiesta di sospensione.

Gli interventi sugli impianti elettrici, telefonici e di rete dati, come pure sulle strutture portanti (a titolo esemplificativo e non esaustivo: travi, pilastri, coperti) ad esclusione di quelli espressamente sottoelencati saranno effettuati da CAAB che successivamente addebiterà al Concessionario la quota di oneri a suo insindacabile giudizio riconducibile a responsabilità del Concessionario in termini di mancata diligenza del buon padre di famiglia.

#### Manutenzione ordinaria delle aree e dei locali destinati al servizio

Le seguenti operazioni di manutenzione ordinaria delle aree e dei locali destinati al Servizio dovranno essere svolte, a proprie cura e spese, dal Concessionario.

- a)** Controllo, verifica e riparazione anche con sostituzione di componenti dell'impianto elettrico delle aree e dei locali destinati allo svolgimento del Servizio (a titolo esemplificativo e non esaustivo: lampade, quadri elettrici, interruttori, prese di corrente, contatori, deviatori, pulsanti e segnalatori acustici e luminosi, citofoni, ecc.).
- b)** Controllo, verifica e riparazione anche con sostituzione di componenti degli impianti meccanici (a titolo esemplificativo e non esaustivo: rubinetterie, apparecchi sanitari, sifoni, saracinesche, contatori divisionali, ecc.) e delle pompe di calore.
- c)** Riparazione degli intonaci, dei rivestimenti, dei controsoffitti e del pavimento del bagno.

- d)** Manutenzione e riparazione anche con sostituzione di componenti degli infissi relativi ai locali ad uso ufficio e servizio igienico (a titolo esemplificativo e non esaustivo: maniglie, serrature, ecc.).
- e)** Manutenzione e riparazione anche con sostituzione di componenti delle rampe di carico (a titolo esemplificativo e non esaustivo: pulsantiere, quadri elettrici di manovra, centraline, pistoni e tubi oleodinamici, strutture portanti, organi di movimento, lamiere, ecc.).
- f)** Manutenzione e riparazione delle pavimentazioni in conglomerato cementizio e delle scale per danni dovuti all'uso o per cause accidentali.
- g)** Riparazione e sostituzione di tutte le opere, gli impianti e le apparecchiature integrative e/o aggiuntive realizzate direttamente dal Concessionario, se dallo stesso ancora ritenute utili al fine dello svolgimento della attività.
- h)** Tinteggiature e verniciature di pareti, degli infissi interni ed esterni dei locali e nelle aree consegnate al Concessionario.
- i)** Sostituzione di dispositivi antincendio qualora fossero danneggiati o mancanti.

L'esecuzione degli interventi di manutenzione ordinaria non dovrà ostacolare le attività degli altri operatori economici né produrre interruzioni o danni ai servizi ed alle parti e/o impianti di uso comune.

Per l'esecuzione degli interventi di manutenzione ordinaria, dovranno essere concordati con CAAB tempi, modalità e metodi compresi i luoghi di deposito dei materiali e delle attrezzature necessarie.

Tutti i rifiuti ed i materiali di risulta dovranno essere allontanati e smaltiti, a spese del Concessionario e secondo le istruzioni di CAAB.

## **12)MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

Il Concessionario è obbligato a comunicare immediatamente a CAAB per iscritto il manifestarsi di guasti a strutture ed impianti. Qualora il Concessionario non osservi tale obbligo sarà ritenuto esclusivo responsabile dei danni che dovessero essere arrecati sia alla struttura sia agli impianti esistenti nonché alle merci ed attrezzature di proprietà del Concessionario medesimo, il quale rinuncia sin d'ora ad ogni e qualsiasi richiesta di risarcimento.

CAAB comunicherà al Concessionario, con preavviso di almeno 15 (quindici) giorni, l'inizio dei lavori, salvo cause di forza maggiore o casi di particolare emergenza.

Il Concessionario dovrà organizzare la propria attività in modo da consentire l'esecuzione dei lavori senza frapporre ostacoli e/o intralci di qualsivoglia natura.

In nessun caso il Concessionario potrà eseguire interventi che interessino la struttura.

Agli effetti degli articoli 1667 e 1669 del c.c., CAAB dichiara di essere garante per eventuali vizi e difformità non palesati ed occulti della struttura.

### **13) MIGLIORIE E MODIFICHE DELLE STRUTTURE**

Il Concessionario non potrà apportare alcun miglioramento e/o addizione sugli immobili assegnati senza la preventiva autorizzazione scritta di CAAB, il tutto nel rispetto del Regolamento del Centro Agroalimentare di Bologna.

Il Concessionario potrà sottoporre a CAAB progetti di miglioria e/o modifica delle strutture architettoniche dell'Immobile e/o delle dotazioni impiantistiche al suo interno.

CAAB, esaminata la documentazione, comunicherà il proprio parere al Concessionario entro 60 (sessanta) giorni dalla data di presentazione della documentazione, riservandosi la facoltà di concordare con il Concessionario gli eventuali tempi e quota oneri da sostenere.

Al termine della concessione per qualsivoglia ragione, il Concessionario sarà tenuto a restituire a CAAB l'Immobile nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso era stato consegnato.

Qualora il Concessionario abbia realizzato delle migliorie, CAAB potrà chiedere la rimessa in pristino o, in alternativa, far proprie le migliorie e/o addizioni eseguite, rinunciando ora per allora il Concessionario a pretendere alcun risarcimento o rimborso per le spese sostenute.

### **14) RITARDATO OD OMESSO PAGAMENTO**

Il ritardato o l'omesso pagamento, protrattosi per oltre 30 (trenta) giorni dalla scadenza di qualsiasi somma dovuta, ivi compreso il canone di concessione di cui all'art. 3.1, costituirà accertata morosità, per la quale CAAB potrà, in qualunque momento, procedere all'escussione del deposito cauzionale di cui all'art. 9, in ragione della somma dovuta.

Il Concessionario sarà tenuto, inoltre, a corrispondere sugli importi non pagati entro le scadenze stabilite gli interessi di mora nella misura stabilita dal D.lgs. n. 231/2002.

Il ripetersi nell'arco di 3 (tre) mesi della morosità nella misura sopra descritta, ovvero anche per 2 (due) mensilità non consecutive, comporterà la facoltà per CAAB di revocare la concessione ai sensi del successivo art. 15, fatto salvo il diritto di CAAB al risarcimento di tutti i danni subiti, patiti e patiendi.

### **15) REVOCA DELLA CONCESSIONE**



CAAB avrà la facoltà di revocare la concessione, oltre nelle ipotesi espressamente previste dalla presente Convenzione, nei seguenti casi:

- casi previsti dal Capitolato Speciale;
- mancato pagamento del canone di concessione nell'ipotesi prevista dall'art. 14, terzo capoverso, della presente Convenzione;
- subconcessione o cessione a terzi a qualunque titolo della presente Convenzione;
- violazioni ripetute delle norme del Regolamento o della presente Convenzione;
- grave violazione delle norme, delle prescrizioni e dei piani relativi alla sicurezza. CAAB valuterà a suo insindacabile giudizio la anzidetta gravità della violazione, anche in considerazione della tutela degli altri operatori economici e dei soggetti presenti o operanti nel Centro Agroalimentare, ivi compresa la stessa CAAB;
- in caso di violazione dell'obbligo di adibire l'Immobile alle sole attività espressamente consentite ai sensi della presente Convenzione;
- deposito negli spazi assegnati in concessione di beni, cose e/o materiale non correlato alle attività consentite ai sensi della presente Convenzione;
- al mancato reintegro del deposito cauzionale di cui all'art. 9 nei termini ivi previsti;
- in caso di accertata violazione delle norme di sicurezza (D.Lgs. n. 81/2008).

Qualora ricorra una delle predette fattispecie CAAB notificherà il fatto contestato al Concessionario, che nei successivi 10 (dieci) giorni dovrà presentare le proprie controdeduzioni. CAAB, in caso di mancata tempestiva risposta del Concessionario oppure di ritenuta insufficienza o infondatezza delle controdeduzioni presentate potrà notificare il provvedimento di revoca.

In caso di revoca il Concessionario sarà tenuto a restituire a CAAB entro giorni 30 (trenta) dalla ricezione della comunicazione dell'intervenuta revoca, l'Immobile nello stato di fatto e di diritto in cui lo aveva ricevuto, libero da cose e persone. Resta inteso che tutti gli oneri previsti dalla presente Convenzione ivi compreso il canone continueranno a decorrere fino al momento della consegna dell'Immobile.

La mancata riconsegna dell'Immobile entro i termini indicati nell'atto di revoca da parte di CAAB comporterà l'applicazione di una penale giornaliera pari al 10% (dieci per cento) del canone mensile di concessione.

Resta fermo in tutti i casi sopra indicati la facoltà di CAAB di escutere la cauzione di cui all'art. 9 della presente convenzione per le somme ad essa dovute dal Concessionario a qualsiasi titolo.

#### **16) RISOLUZIONE**

Oltre a quanto previsto all'art. 15 in termini di revoca della concessione, la presente Convenzione è da intendersi strettamente correlata all'affidamento del Servizio di cui al punto d) delle premesse. Il venir meno, per qualunque ragione dell'affidamento del Servizio, comporta la risoluzione della presente Convenzione, fatta salva la richiesta di qualsivoglia maggior danno.

#### **17) CESSIONE DEI CREDITI**

Il Concessionario autorizza, ora per allora, CAAB a cedere, in tutto o in parte, a terzi i crediti derivanti dalla presente Convenzione.

Pertanto, in caso di cessione dei crediti, CAAB comunicherà per iscritto al Concessionario il nominativo e/o la ragione sociale del terzo cessionario e l'importo del credito ceduto e, conseguentemente, il Concessionario sarà tenuto ad eseguire il pagamento direttamente a favore del medesimo cessionario.

La suddetta modalità di pagamento avrà efficacia fino alla revoca, disdetta o risoluzione della presente Convenzione.

#### **18) CONSEGNA DELLE STRUTTURE IMMOBILI**

La consegna dell'Immobile avverrà mediante apposito verbale successivamente alla sottoscrizione della presente Convenzione, e non oltre le ore 24 del giorno antecedente l'inizio del Servizio.

#### **19) MODIFICHE AL PRESENTE ATTO**

Non potranno essere apportate modifiche alla presente Convenzione se non con atto scritto controfirmato da entrambe le parti, fatte salve le modifiche derivanti da norme di legge ovvero dal Regolamento del Centro Agroalimentare di Bologna allora vigente.

#### **20) RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE**

Le parti in epigrafe convengono di devolvere ogni eventuale controversia relativa, connessa e/o conseguente all'interpretazione, all'inadempimento e/o allo scioglimento della presente Convenzione sarà devoluta alla giurisdizione esclusiva del Foro di Bologna.

#### **21) AUTORIZZAZIONE AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

CAAB e il Concessionario, ognuno nella propria qualità di autonomo titolare del trattamento dei dati personali, come tali tenuti al pieno rispetto della normativa vigente in materia di Privacy, e segnatamente all'adozione di tutte le misure di sicurezza di cui al D.Lgs. n. 196/2003, con la sottoscrizione della presente Convenzione si autorizzano reciprocamente al trattamento dei dati personali per tutte le finalità e gli scopi connessi all'adempimento degli obblighi nascenti da tale accordo.

Il Concessionario dichiara di aver ricevuto specifica informativa resa ai sensi dell'art. 13 del Regolamento (UE) 2016/679 e si impegna, ove occorra, a prestare il proprio consenso per il trattamento dei dati personali, anche sensibili e/o giudiziari, necessari all'esecuzione della Convenzione.

## **22) REGISTRAZIONE**

La presente Convenzione sarà registrata, in caso d'uso, nei termini di legge a cura di CAAB e con spese (inclusi i Bolli e le marche da bollo) a carico del Concessionario.

## **23) DOCUMENTI**

Il Concessionario dichiara di essere a conoscenza dei documenti richiamati nel testo della presente Convenzione e di seguito riportati, e di accettarne integralmente il contenuto:

- Regolamento del Centro Agroalimentare di Bologna;
- Piano di Emergenza Interno dell'area del Centro Agroalimentare;
- Informativa ex art. 13 del Regolamento (UE) 2016/679;
- Potenziali rischi da interferenze ai sensi del D.Lgs. n. 81/2008.

Detti documenti, contestualmente alla sottoscrizione della presente Convenzione saranno scambiati fra le parti previa sottoscrizione degli stessi.

*Bologna, lì [●]*

**CAAB s.p.a.**

**Il Concessionario**

-----

Il CAAB e il Concessionario danno atto di aver discusso ed approvato il contenuto di ogni singola clausola contrattuale e dichiarano, anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1341 e 1342 c.c., di espressamente approvare ed accettare il contenuto, gli obblighi e gli accordi di cui alle clausole qui espressamente richiamate: clausola 2 (oggetto della convenzione), clausola 3 (canone di concessione), clausola 4 (oneri ulteriori a carico dell'operatore economico), clausola 5 (servizi di mercato), clausola 6 (durata della convenzione), clausola 7 (Regolamento del Centro Agroalimentare di Bologna), clausola 8 (responsabilità e assicurazioni), clausola 9 (deposito

cauzionale), clausola 10 (obblighi e prescrizioni ulteriori), clausola 11 (manutenzione ordinaria dello stand), clausola 12 (manutenzione straordinaria), clausola 13 (migliorie e modifiche), clausola 14 (ritardato od omesso pagamento), clausola 15 (revoca della concessione), clausola 16 (risoluzione), clausola 20 (risoluzione delle controversie), clausola 23 (documenti).

*Bologna, lì*

**CAAB s.p.a.**

**Il Concessionario**

-----

-----

*ALLEGATO A: Planimetria Immobili*

