

**CONTRATTO PRELIMINARE AL CONTRATTO DI
CESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE**

*ad uso non abitativo delle aree adibite a parcheggio coperto del Centro
Agroalimentare di Bologna da destinare alla realizzazione di un
impianto fotovoltaico integrato*

tra

Centro Agroalimentare di Bologna - CAAB s.c.p.a.

e

[•]

[•] 2013

INDICE

1	PREMESSE, DEFINIZIONI E ALLEGATI.....	4
2	IMPEGNI DELLE PARTI	5
3	RISERVA DI NOMINA DEL CONTRAENTE	8
4	DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE OGGETTO DELLA CESSIONE.....	9
5	DURATA	9
6	CORRISPETTIVO DI CESSIONE.....	9
7	OBBLIGHI DEL CESSIONARIO.....	10
8	ULTERIORI IMPEGNI DEL CESSIONARIO	11
9	GARANZIE.....	11
10	ASSICURAZIONE.....	12
11	DIVIETO DI CESSIONE.....	12
12	OBBLIGHI DEL CESSIONARIO SULLE AREE.	13
13	VERIFICA DI REGOLARE ESECUZIONE.....	14
14	RISOLUZIONE DEL CONTRATTO E DIRITTO DI RISCATTO DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO	14
15	FACOLTÀ DEL CONCEDENTE AL TERMINE DEL CONTRATTO DI CESSIONE ...	15
16	CUSTODIA DELLE AREE OGGETTO DELLE CESSIONE DEI DIRITTI DI SUPERFICIE	16
17	PREVISIONI GENERALI	16

CONTRATTO PRELIMINARE
(“Contratto”)

TRA

Centro Agroalimentare di Bologna - CAAB s.c.p.a., con sede in Bologna, via P. Canali, 1 (C.F./P.I. 02538910379), in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante *pro tempore* [●], nato a [●], il [●] (“**CAAB**” o “**Concedente**”)

- da una parte –

E

[●] con sede legale in [●], C.F. e P.IVA [●], in persona del legale rappresentante *pro tempore* che si dichiara munito dei relativi poteri per la valida sottoscrizione del presente atto (“**Cessionario**”)

- dall'altra parte –

(CAAB e [●] sono di seguito congiuntamente definiti “**Parti**”)

PREMESSO CHE

- (A) che CAAB s.c.p.a., nella sua qualità di concessionaria della gestione del Centro Agroalimentare di Bologna in forza della Legge 41/86, è titolare degli immobili posti all'interno del Centro Agroalimentare di Bologna (incluse le aree adibite a parcheggi ad esso funzionali);
- (B) che nella suddetta qualità di gestore del predetto Centro Agroalimentare CAAB s.c.p.a. è abilitata a procedere alla cessione di spazi all'interno dello stesso Centro Agroalimentare (incluse le aree adibite a parcheggi ad esso funzionali);
- (C) che in data CAAB ha pubblicato un Bando di Gara (Allegato 2) per la cessione in diritto di superficie delle aree adibite a parcheggio coperto del Centro Agroalimentare di Bologna come indicato da documentazione tecnica (Allegato 1), da destinare alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico;
- (D) che in data è stata aggiudicata la cessione suddetta alla come risulta dal verbale del CdA del
- (E) che il Cessionario assume la piena ed esclusiva titolarità e responsabilità dell'impianto, dei rischi, dei costi e dei proventi connessi o derivanti dalla realizzazione dell'impianto medesimo, dalla sua collocazione sulle aree interessate come da documentazione allegata (Allegato. 1), dall'acquisizione delle autorizzazioni e dei permessi necessari ai sensi delle norme vigenti norme, anche in materia edilizia, nonché dalla vendita di energia elettrica come risulta dall'offerta presentata in sede di gara (Allegato 5);
- (F) che pertanto il Cessionario in virtù del presente contratto si impegna a richiedere agli Enti competenti il rilascio dell'autorizzazione cd. TICA e di ogni altro atto, autorizzazione o nulla osta, necessari ai fini della realizzazione dell'Impianto

Fotovoltaico sulle aree oggetto del contratto di cessione del diritto di superficie.

TUTTO CIÒ PREMESSO SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

1 PREMESSE, DEFINIZIONI E ALLEGATI

- 1.1 Ai fini del presente Contratto, oltre a quanto precedentemente o nel prosieguo definito, le espressioni di seguito elencate utilizzate nel contratto e negli allegati avranno i seguenti significati:
- **“Adempimenti”** indica gli adempimenti a carico del Cessionario stabiliti all’**Allegato 4** al Bando di Gara unitamente ai tempi previsti per ciascun adempimento;
 - **“Bando di Gara”** indica il bando di gara pubblicato in data [●] 2013 da CAAB;
 - **“Concedente”** indica CAAB;
 - **“Cessionario”** indica [●] o il soggetto terzo che [●] avrà la facoltà di nominare ex art.3;
 - **“Conto Energia”** indica il conto energia emanato con D.M. del 5 luglio 2012;
 - **“Contratto”** indica il presente contratto preliminare sottoscritto tra le Parti;
 - **“Contratto di Cessione”** indica il Contratto di Cessione di cessione dei diritti di superficie che le Parti si impegnano a sottoscrivere entro 180 giorni dalla sottoscrizione del Contratto e comunque una volta terminati gli Adempimenti a carico del Cessionario e le verifiche di legge da parte del Concedente;
 - **“Corrispettivo di Cessione”** indica l’importo che [●] si impegna a corrispondere a CAAB quale corrispettivo della cessione in diritto di superficie delle aree destinate alla realizzazione dell’Impianto Fotovoltaico;
 - **“GSE”** indica il Gestore dei Servizi Energetici;
 - **“Impianto Fotovoltaico”**: l’impianto fotovoltaico integrato come definito al punto II.2.b) e con le specifiche tecniche di cui al punto II.8. del Bando di Gara.
 - **“Parte”** indica a seconda del contesto CAAB o [●] laddove **“Parti”** le indica entrambe;
 - **“Progetto Preliminare”** indica il progetto che [●] si impegna a presentare a CAAB entro il termine indicato nell’Allegato 4;
 - **“Progetto Esecutivo”** indica il progetto esecutivo completo di ogni allegato utile per la richiesta presso gli organi competenti delle necessarie autorizzazioni che [●] è tenuta a presentare a CAAB entro il termine previsto dall’Allegato 4;
 - **“Regole Applicative”** indica le regole applicative emanate dal Gestore Servizi

Energetici in data 7 agosto 2012 per *“Iscrizione ai registri e per l’accesso alle tariffe incentivanti DM Luglio 2012” e successive modifiche e integrazioni;*

- **“TICA”** indica il testo integrato delle condizioni tecniche ed economiche per la connessione alle reti elettriche con obbligo di connessione di terzi degli impianti di produzione di energia elettrica emanato dall’Autorità per l’Energia Elettrica ed il Gas con deliberazione 23 luglio 2008;
- 1.2 I seguenti allegati formano parte del Contratto:
- **Allegato 1** – Documentazione tecnica presentata in sede di gara;
 - **Allegato 2**– Bando di Gara;
 - **Allegato 3** – Regolamento del Centro Agroalimentare di Bologna
 - **Allegato 4** – Piano temporale;
 - **Allegato 5** – Documenti di offerta presentati in sede di gara.
- 1.3 Le Parti convengono che le definizioni, le premesse e gli allegati formano parte integrante, sostanziale ed essenziale del Contratto.
- 1.4 Ogni articolo, paragrafo od altra suddivisione o pattuizione di questo Contratto che non abbia natura essenziale e che sia, o diventi, invalido o inefficace si intenderà come separato da questo Contratto, senza pregiudizio per le restanti pattuizioni, e le Parti convengono di negoziare, in buona fede, affinché tali disposizioni o clausole siano sostituite con altre, valide ed efficaci, che abbiano sostanzialmente lo stesso effetto con riguardo all’oggetto ed agli scopi del presente Contratto nei limiti consentiti dalla Legge.

2 IMPEGNI DELLE PARTI

- 2.1 Entro il termine indicato nel piano temporale (Allegato 4), CAAB - una volta accertata l’attuazione di tutti gli Adempimenti da parte di [●] - si impegna a stipulare nelle forme di legge, alle condizioni, modalità e termini espressamente previsti dal presente atto, il Contratto di Cessione con [●] ovvero con il soggetto terzo da questa indicato infra ex. art. 3, all’espressa condizione risolutiva che siano pienamente rispettati tutti i requisiti di idoneità soggettiva e di capacità tecnica, economica ed organizzativa previsti per il contraente dal Bando di Gara, e che dal medesimo contraente sia pienamente accettato, senza eccezione o riserva alcuna, quanto previsto dal presente contratto e dagli ulteriori atti qui richiamati. In ogni caso CAAB potrà posticipare il termine di stipulazione del Contratto di Cessione del diritto di superficie al fine di consentire, ai sensi di legge, l’accertamento e le verifiche necessarie in ordine all’effettiva sussistenza dei requisiti di idoneità e di capacità richiesti al contraente.
- 2.2 CAAB si impegna, altresì, a costituire con il Contratto di Cessione di diritto di superficie le servitù necessarie al collegamento dell’impianto con le cabine Enel

sulla base del Progetto Esecutivo, per la medesima durata del Contratto di Cessione.

- 2.3 Il Cessionario potrà accedere liberamente al Centro Agroalimentare per la verifica e la manutenzione della funzionalità dell'impianto. Gli accessi dovranno essere nel rispetto del regolamento (Allegato 3) e delle attività svolte nelle aree adibite a parcheggio oggetto del Contratto,
- 2.4 Il Cessionario si impegna ad avviare immediatamente l'iter procedurale, in conformità al piano temporale (Allegato 4 al Bando di Gara), finalizzato al rilascio dell'autorizzazione necessaria ad acquisire l'autorizzazione TICA da parte degli Enti competenti sulla base dell'offerta presentata e dei documenti sottoscritti con l'obiettivo di acquisire le suddette autorizzazioni entro il termine massimo di 60 giorni lavorativi dal presente atto, decorsi inutilmente i quali il presente contratto si intenderà risolto di diritto. In ogni caso il Cessionario si impegna a trasmettere copia della suddetta autorizzazione a CAAB entro 3 giorni lavorativi dal ricevimento della stessa.
- 2.5 In ogni caso il Cessionario prende atto e riconosce che il Contratto di Cessione del diritto di superficie potrà essere sottoscritto, nelle forme di legge, solo dopo l'approvazione da parte di CAAB l'approvazione del Progetto Preliminare e del Progetto Esecutivo che lo stesso Cessionario si impegna a presentare secondo il piano temporale degli Adempimenti (v. Allegato 4).
- 2.6 A tal fine, il Cessionario si obbliga a presentare detti progetti corredati dalla dichiarazione, resa dal progettista di piena compatibilità dell'impianto proposto con le attività insediate nelle aree oggetto della cessione, nonché le certificazioni obbligatori riferite al materiale che si intende utilizzare.
- 2.7 Il Cessionario si obbliga a stipulare con CAAB, nelle forme di legge, il Contratto di Cessione del diritto di superficie entro 180 giorni dalla sottoscrizione del presente Contratto, in conformità al piano temporale (Allegato 4 al Bando di Gara), ovvero ad indicare, entro e non oltre 120 (centoventi) giorni antecedenti il predetto termine, il soggetto che sottoscriverà il suddetto contratto di cessione del diritto di superficie, garantendo comunque il pieno rispetto di tutti gli obblighi contrattuali e di legge qui assunti.
- 2.8 Il Cessionario accetta, senza eccezione o riserva alcuna, le aree di parcheggio esistenti del Centro Agroalimentare, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, per una superficie massima di circa mq. 36.600 (così come meglio individuate nell'allegato 1 al Bando di Gara) identificate con partita catastale foglio mappale (identificativo in via di costituzione per il perfezionamento del contratto di cessione del diritto di superficie) - situato in via Paolo Canali n. 1 in Bologna – così come individuato nell'Allegato 1. Tali spazi potranno essere utilizzati solo in conformità alla destinazione indicata nel Bando di Gara precitato ed, in particolare, secondo le modalità ed i termini di realizzazione dell'impianto così come definito dall'offerta risultata aggiudicataria, con destinazione degli stessi all'installazione di un sistema fotovoltaico atto alla produzione di energia elettrica in modalità eco-

compatibile e rinnovabile.

2.9 Nella realizzazione delle parti strutturali dell’Impianto Fotovoltaico il Cessionario è tenuto all’attuazione dei seguenti obblighi:

- a) i pilastri di sostegno devono essere disposti in modo da non intralciare alcuna manovra di ingresso e di uscita dall’area destinata al parcheggio dei mezzi che ne potranno usufruire, che siano automobili od autotreni;
- b) i sostegni verticali dell’Impianto Fotovoltaico devono essere posizionati in modo da non interferire né con le dimensioni del corsello di manovra e accesso, né con le aree minime di ml. 2,7 x 5 (prive di qualsivoglia ostacolo) per ciascun posto auto;
- c) la posa di pilastri tra un posto auto e l’adiacente è ammissibile a distanza non inferiore di ml.3 dal limite del corrispondente corsello di accesso e senza diminuire la dimensione utile minima di ml.2,7 x 5;
- d) i corselli di accesso non dovranno avere dimensioni in larghezza inferiori a ml.7 ed ai vertici degli stessi non dovranno essere disposti pilastri per non ostacolare alcuna manovra, quindi la copertura dell’ultima fila di parcheggi dovrà essere prevista a sbalzo (mensola);
- e) nei parcheggi destinati alle automobili l’altezza minima utile non deve essere inferiore a ml.2,8;
- f) nel caso di parcheggio di camion, occorre tener presente l’area necessaria ad una comoda manovra dei mezzi;
- g) l’altezza minima utile per il parcheggio di ciascun autotreno non deve essere inferiore a ml.4,5;
- h) gli eventuali pilastri di sostegno più prossimi al limite esterno della nuova superficie di parcheggio per gli autotreni non dovranno distare meno di ml.8,75 per consentire una agevole manovra agli automezzi;
- i) la lunghezza del nuovo parcheggio coperto per gli autotreni non dovrà superare i 18 ml;
- j) il Cessionario assume l’esclusiva titolarità dell’Impianto Fotovoltaico e conseguentemente le responsabilità, i rischi, i costi e gli oneri connessi o derivanti dalla realizzazione e collocazione dell’impianto suddetto sulle aree interessate dal diritto di superficie, ivi comprese le autorizzazioni ed i permessi necessari ai sensi delle vigenti norme, anche in materia edilizia, e/o derivanti dall’utilizzo dell’impianto suddetto nonché dalla vendita di energia elettrica, saranno ad esclusivo carico e/o beneficio del Cessionario.
- k) Il Cessionario si impegna in ogni caso ad assicurare, a propria esclusiva ed integrale responsabilità, in considerazione della natura delle aree interessate adibite alla circolazione e parcheggio in funzione delle attività logistiche e

commerciali all'ingrosso di primario interesse del Concedente, la perfetta tenuta delle aree adibite a parcheggio coperto, oggetto del suddetto diritto di superficie, per tutta la durata della relativa cessione. A tal proposito, le aree in questione, nonché gli spazi indicati all'allegato 1 del Bando di Gara, saranno consegnati, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, non appena CAAB avrà approvato il progetto esecutivo.

3 RISERVA DI NOMINA DEL CONTRAENTE

- 3.1 [●] potrà stipulare il Contratto di Cessione in proprio o per persona giuridica da nominare, ex art. 1401 c.c., con la precisazione che in caso di nomina di diversa persona giuridica, eventualmente costituita da una o più società c.d. di scopo (v. infra art. 10), anche quest'ultime dovranno possedere e rispettare le condizioni di idoneità ed i requisiti previsti dal Bando di Gara.
- 3.2 [●] potrà nominare quale parte cessionaria una o più società finanziarie o di leasing, con la precisazione che, anche in tale eventualità, dovranno essere integralmente rispettati, in via alternativa e non congiunta, da parte della parte cessionaria ovvero da parte della società utilizzatrice tutte le condizioni ed i requisiti di idoneità richiesti dal Bando di Gara.
- 3.3 In caso di nomina di società finanziaria o di leasing, quale parte cessionaria il predetto diritto di superficie, le obbligazioni pattuite per la gestione dell'Impianto Fotovoltaico graveranno su [●] ovvero in capo alla società utilizzatrice da questa designata (c.d. società di scopo).
- 3.4 [●], inoltre, in caso di intervento di società finanziaria o di leasing alla cessione del diritto di superficie, si impegna nei confronti della parte Concedente al riacquisto del diritto ceduto alla scadenza del contratto di leasing, per qualsiasi ragione intervenuta. A tal fine [●] si impegna ad inserire nel contratto concluso con la suddetta società finanziaria o di leasing, l'obbligo di riacquisto del diritto di superficie ceduto alla scadenza del medesimo contratto di leasing.
- 3.5 Nel caso in cui il contratto di leasing per l'acquisto del diritto di superficie avvenga mediante società di scopo, [●] si obbliga a far accettare a quest'ultima, nelle medesime forme di cui al precedente capoverso, l'obbligo di riacquisto del diritto di superficie ceduto alla scadenza del contratto di leasing, per qualsiasi ragione intervenuta.
- 3.6 [●] ha la facoltà di costituire una società con vincolo di scopo ed oggetto sociale limitato alle attività direttamente connesse all'oggetto del Contratto di Cessione, in forma di società per azioni o a responsabilità limitata, anche consortile, che subentra al medesimo [●]. Il subentro, da perfezionarsi entro 120 giorni dalla sottoscrizione del presente Contratto è condizionato alla preventiva autorizzazione di CAAB che verrà rilasciata solo qualora restino invariate tutte le condizioni di idoneità, i requisiti e le garanzie, anche assicurative, richieste ai fini dell'aggiudicazione e dell'eventuale perfezionamento della cessione del diritto di superficie.

- 3.7 Qualora la società subentrante sia costituita da più soggetti, [●] dovrà comunicare, entro 120 giorni decorsi dalla data di sottoscrizione del presente contratto, i nominativi dei suddetti, le quote di partecipazione al capitale sociale, corredati delle dichiarazioni dei relativi legali rappresentanti in ordine al possesso dei requisiti di idoneità soggettiva e di idoneità economica e tecnico organizzativa richiesti dal Bando di Gara. In ogni caso i soci della società subentrata restano solidalmente responsabili con la medesima società nei confronti di CAAB per tutti gli eventuali danni arrecati, fino alla data di collaudo dell'Impianto Fotovoltaico da parte delle autorità competenti.
- 3.8 Resta inteso che il [●] potrà sub-cedere, anche in via frazionata, i diritti di superficie oggetto del Contratto a società bancaria o di leasing, ovvero nominare una o più società bancarie o di leasing, ex art. 1401 c.c. e segg., in sede di stipula del Contratto di Cessione, con la precisazione che, anche in tale caso, resterà responsabile nei confronti della parte cedente per tutte le obbligazioni poste a carico della parte cessionaria.

4 DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE OGGETTO DELLA CESSIONE.

- 4.1 L'area oggetto della cessione dovrà essere destinata dal Cessionario esclusivamente all'installazione di un Impianto Fotovoltaico integrato le cui parti strutturali amovibili costituiscano gli elementi portanti di parcheggi coperti.
- 4.2 Il mutamento, totale e/o parziale, di destinazione dell'oggetto della cessione, comporterà la risoluzione di diritto ex art. 1456 c.c. del contratto di cessione nonché di tutti gli accordi contrattuali da esso discendenti e/o ad esso connessi salvo risarcimento dei danni subiti.
- 4.3 Le parti convengono che il Concedente potrà, liberamente e senza vincolo alcuno, affidare in cessione o locazione a terzi le porzioni di suolo adibite a parcheggio coperto ed oggetto di diritto di superficie per le attività indicate nel Regolamento del Centro Agroalimentare di Bologna (Allegato 2 al Bando di Gara).

5 DURATA

- 5.1 La cessione del diritto di superficie avrà durata di anni 25 (venticinque), che decorreranno dalla data di sottoscrizione del Contratto di Cessione a fronte del contestuale ed integrale versamento del Corrispettivo di Cessione.
- 5.2 Al termine del Contratto di Cessione nulla sarà dovuto al Cessionario da parte di CAAB a qualsivoglia titolo o forma.

6 CORRISPETTIVO DI CESSIONE

- 6.1 Il corrispettivo per la cessione del diritto di superficie sulle aree di cui all'allegato progetto, per la durata indicata al precedente articolo 5, è pari ad Euro(=...../00), soggetto IVA ai termini di legge, da

corrispondersi secondo le modalità ed i termini di seguito precisati.

- 6.2 Il Cessionario si obbliga a versare, a titolo di acconto e come promessa cessione di diritto di superficie, il 10% dell'importo offerto, di cui al punto 6.1. del presente Contratto, pari ad Euro (...../00), soggetto IVA ai termini di legge, entro e non oltre il termine di 60 giorni lavorativi dalla data di sottoscrizione del presente Contratto, ad eccezione di quanto previsto al successivo punto 6.5. Detta somma non è in nessun caso ripetibile da parte del Cessionario.
- 6.3 Il Cessionario ovvero il soggetto terzo idoneo indicato dallo stesso, secondo le modalità previste dal bando e dal presente contratto, si obbliga a versare il restante 90% dell'importo offerto, pari ad Euro, (.../00) soggetto IVA ai termini di legge al momento della sottoscrizione del Contratto di Cessione del diritto di superficie.
- 6.4 Il Concedente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 del DPR n. 633/1972,co.1, n.8, dichiara di optare per il regime di imponibilità IVA.
- 6.5 Nel caso in cui il Cessionario decida di non accettare l'autorizzazione TICA rilasciata dall'Ente competente – in quanto dal Cessionario stesso non ritenuta congrua in relazione ai tempi di allacciamento ivi previsti, ovvero in relazione all'eccessiva onerosità della realizzazione dell'impianto secondo le prescrizioni ivi impartite – avrà facoltà di non stipulare il Contratto di Cessione del diritto di superficie. In tal caso il Cessionario si obbliga espressamente a versare entro il medesimo termine di 60 giorni lavorativi il 3% del corrispettivo offerto per la cessione del diritto di superficie, pari ad Euro (...../00), in luogo della somma di cui al punto 6.1.
- 6.6 CAAB, in caso di mancata sottoscrizione del Contratto di Cessione del diritto di superficie da parte del Cessionario – fatto salvo e con esclusione delle sole ipotesi di mancata sottoscrizione previste al precedente punto 6.5, ove sia stata versata la somma ivi prevista – oltre a trattenere in ogni caso le somme versate ai sensi del precedente punto 6.1, procederà all'escussione della garanzia di cui al punto II.5.4, lettera d), del Bando di Gara, a titolo di penale, per la somma corrispondente all'importo.

7 OBBLIGHI DEL CESSIONARIO

- 7.1 Cessionario è tenuto a mantenere il possesso, per tutta la durata del Contratto e del Contratto di Cessione, di tutti i requisiti di idoneità soggettiva e di capacità tecnica, economica ed organizzativa previsti per il contraente nel Bando di Gara.
- 7.2 Il Cessionario è tenuto ad utilizzare le aree oggetto della cessione e gli impianti di uso esclusivo nonché le parti e gli impianti di uso comune nel rispetto delle norme previste dalle regolamentazioni vigenti secondo le esigenze dell'attività esercitata e nel rispetto dei diritti dei terzi.
- 7.3 Il Cessionario è tenuto, inoltre, ad osservare integralmente le norme del vigente

Regolamento del Centro Agroalimentare di Bologna, contenente la disciplina di utilizzo delle parti e degli impianti di uso esclusivo e di uso comune, nonché ad accettare tutte le eventuali successive modifiche, che dovessero essere apportate dagli organi competenti.

- 7.4 Il Cessionario è tenuto, altresì, a tenere indenne CAAB e gli altri conduttori da ogni e qualsiasi pregiudizio che dovesse derivare dalla presenza e/o dalla gestione dei suddetti impianti per realizzare l'Impianto Fotovoltaico, comunque di suo esclusivo interesse e pertinenza, nelle modalità e termini di cui agli atti di gara e all'offerta presentata, senza alcuna possibilità di modifica o variazione.
- 7.5 La risoluzione del presente contratto per qualsiasi ragione comporterà il conseguente obbligo del Cessionario di smantellare e allontanare dal Centro Agroalimentare l'intero Impianto Fotovoltaico lasciando in perfetto stato le aree utilizzate, entro mesi 3.

8 ULTERIORI IMPEGNI DEL CESSIONARIO

- 8.1 Il Cessionario si impegna ad assumere a suo esclusivo carico i costi, i rischi ed i proventi connessi o derivanti dalla realizzazione dell'impianto, dalla sua collocazione sulle aree adibite a parcheggio sopra menzionate, dalle autorizzazioni e dai permessi necessari ai sensi della normativa vigente, anche in materia edilizia, nonché dalla vendita di energia.
- 8.2 Al termine del 25esimo anno di durata, il Cessionario si impegna, ad insindacabile richiesta del CAAB, a smantellare e allontanare del Centro Agroalimentare l'Impianto Fotovoltaico realizzato, così come alla riduzione in pristino delle aree interessate.
- 8.3 Il Cessionario si impegna a rispettare gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari, di cui all'articolo 3 della Legge 13 agosto 2010 n. 136 e s.m.i.. A tal fine il Cessionario dichiara che il conto corrente dedicato al Contratto è il seguente [●].

9 GARANZIE

- 9.1 Il Cessionario, alla sottoscrizione del presente Contratto, consegna a CAAB una garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa a prima richiesta dell'importo a garanzia del primo pagamento di cui al punto 6.1, nonché della somma di cui al punto 6.2 del presente Contratto.
- 9.2 Il Cessionario, fermo restando quanto previsto al precedente punto 6.5 contestualmente alla sottoscrizione del Contratto di Cessione, presenta una garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa a prima richiesta dell'importo di Euro 250.000,00 (duecentocinquantamila/00) a garanzia dell'adempimento degli obblighi di smaltimento ed allontanamento dal Centro Agroalimentare dell'intero Impianto Fotovoltaico così come realizzato, lasciando in perfetto stato le aree interessate.

- 9.3 In caso di mancata o ritardata esecuzione della rimozione dell'impianto e del completo ripristino dello stato originario delle aree interessate entro il termine di mesi 3 (TRE) decorrenti dalla formale comunicazione in merito all'esercizio di tale opzione, CAAB si riserva di procedere direttamente rivalendosi sulla fidejussione. Tale garanzia dovrà avere durata annuale tacitamente rinnovabile di anno in anno e dovrà essere operativa per tutta la durata della cessione fino all'avvenuta rimozione dell'impianto e al ripristino delle aree oggetto del diritto di superficie, salva diversa comunicazione di CAAB che intenda avvalersi della facoltà, in accordo tra le parti, di definire un ulteriore e nuovo accordo che tenga conto delle tecnologie allora in essere e dei prezzi dell'energia elettrica, nei limiti delle norme a quel momento vigenti.
- 9.4 In caso di fidejussione assicurativa il Cessionario dovrà produrre tale polizza completa di autentica notarile che attesti i poteri di firma conferiti all'assicuratore ad emettere le polizze. Tale garanzia dovrà essere prodotta alla sottoscrizione del Contratto di Cessione dovrà essere operativa per tutta la durata della cessione. A tal proposito il Cessionario dovrà consegnare annualmente copia della quietanza di detta garanzia.
- 9.5 Dette fidejussioni dovranno prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta di CAAB. In caso di fidejussioni assicurative il Cessionario dovrà produrre tali polizze complete di autentica notarile che attesti i poteri di firma conferiti all'assicuratore ad emettere le polizze.

10 ASSICURAZIONE

- 10.1 Il Cessionario si impegna, a stipulare con primaria compagnia assicurativa polizza all risks con massimale unico, per ciascun rischio, pari ad Euro 3.000.000,00 (tremilioni/00) di durata pari alla cessione e comprensiva della copertura di rischi connessi alla realizzazione e/o interventi relativi all'Impianto Fotovoltaico.
- 10.2 Detta polizza dovrà essere operativa per tutta la durata della cessione e prevedere la copertura dei danni che dovessero verificarsi per difetto di impermeabilizzazione e/o per qualsiasi altro intervento dovesse verificarsi durante la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico o successivamente per tutta la durata contrattuale.
- 10.3 Il Cessionario sarà tenuto a consegnare a CAAB copia delle quietanze annuali di versamento del premio.

11 DIVIETO DI CESSIONE

- 11.1 Il Contratto di Cessione non può essere dal Cessionario ceduto a qualsivoglia titolo, oneroso o gratuito, a terzi. E' fatto altresì divieto al Cessionario di sublocare o cedere in comodato anche parziale, a terzi, le superfici oggetto del Contratto di Cessione.

- 11.2 In ipotesi di violazione del predetto divieto il Contratto di Cessione si risolverà di diritto per fatto e colpa del Cessionario ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 c.c..

12 OBBLIGHI DEL CESSIONARIO SULLE AREE.

- 12.1 Il Cessionario si impegna in ogni caso a garantire, a propria esclusiva ed integrale responsabilità, in considerazione della copertura delle aree interessate, la perfetta tenuta delle suddette, oggetto del diritto di superficie, per tutta la durata della relativa cessione ed in presenza di qualsiasi evento atmosferico.
- 12.2 Conseguentemente il Cessionario è tenuto e si impegna ad eseguire, a propria cura e spese, tutte le attività ed opere che si renderanno necessarie al fine di garantire la perfetta tenuta delle coperture interessate dall'Impianto Fotovoltaico, comunque di suo esclusivo interesse, pertinenza e titolarità, con continuità e tempestività per tutta la durata del contratto. A tal proposito, CAAB si riserva di provvedere direttamente agli interventi necessari in caso di inottemperanza del Cessionario alla diffida ad adempiere, con termine minimo di 7 giorni, e con spese a carico di quest'ultimo, salvi gli ulteriori danni
- 12.3 Le opere di predisposizione, installazione dei pannelli fotovoltaici, cablaggio, ivi compresa la manutenzione delle stesse sono di esclusiva e piena responsabilità dello stesso Cessionario. Di tali attività, se previsto, dovrà essere consegnata eventuale attestazione al Concedente.
- 12.4 Il Cessionario sarà, inoltre, tenuto a richiedere la preventiva autorizzazione scritta al Concedente nel caso in cui gli interventi manutentivi dovessero comportare la manomissione delle strutture portanti adibite (anche) a parcheggio coperto e/o la manomissione e/o interconnessione con la restante rete impiantistica generale, ovvero, in ogni caso, l'intervento sulle predette strutture ed impianti.
- 12.5 Detti interventi, eseguiti senza la prescritta autorizzazione preventiva, potranno in ogni momento essere rimossi dal Concedente, o da terzi da questa delegati, e comunque a spese del Cessionario, con riserva di richiesta di risarcimento di tutti i danni subiti e subendi sull'assicurazione di cui all'art. 10 per l'importo corrispondente
- 12.6 Il Cessionario ha l'obbligo di informare e formare adeguatamente il proprio personale circa i rischi specifici esistenti nell'ambiente in cui esegue la prestazione, rilevabili dal documento di valutazione dei rischi redatto dal CAAB titolare dell'immobile di cui al Testo Unico 81/2008.
- 12.7 Il Cessionario ha inoltre l'obbligo di comunicare a CAAB i rischi specifici derivanti dallo svolgimento delle proprie attività, rischi che vengono introdotti nell'ambiente ove l'impresa esegue la prestazione.
- 12.8 Il Cessionario è tenuto ad adottare efficaci sistemi di rilevazione per rendere documentabili in tempo reale le presenze di tutti i lavoratori nel luogo di

esecuzione della prestazione, anche mediante la dotazione al personale impiegato di un tesserino di riconoscimento indicante la denominazione dell'impresa, cognome e nome del lavoratore, eventuale numero di matricola.

- 12.9 Il Cessionario è tenuto inoltre a produrre o detenere presso il luogo di esecuzione della prestazione la documentazione idonea a dimostrare la regolarità dei rapporti di lavoro intercorrenti con i lavoratori stessi.
- 12.10 Il Cessionario dovrà eseguire a sua cura e spese tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, i rinnovi ed i ripristini anche parziali di macchine, attrezzature e dispositivi al fine di garantire l'ottimale funzionamento degli impianti in ogni loro componente, avendo cura di attuare le necessarie precauzioni per preservarlo da atti vandalici o comunque da azioni dirette a causare danni all'impianto stesso, alle persone e alle cose circostanti.
- 12.11 Il Cessionario ha l'obbligo – anche nell'ipotesi del finanziamento tramite terzi - di coprire i costi di realizzazione, di gestione e manutenzione di tutti gli impianti da realizzare, inclusi le spese per il collaudo e la sicurezza;
- 12.12 Ove non già presenti, il Cessionario dovrà provvedere le strutture di appositi sistemi anticaduta che consentano di operare in sicurezza sia nella fase di esecuzione delle opere che nella fase successiva di manutenzione dell'impianto.

13 VERIFICA DI REGOLARE ESECUZIONE

- 13.1 CAAB può in qualsiasi momento verificare gli esatti adempimenti delle prestazioni richieste anche mediante sopralluoghi e/o controlli sulle opere e sugli impianti.
- 13.2 Resta fermo che il Cessionario è comunque l'unico garante che l'impianto sia realizzato nel rispetto di tutte le normative applicabili e delle specifiche tecniche.

14 RISOLUZIONE DEL CONTRATTO E DIRITTO DI RISCATTO DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO

- 14.1 Oltre ai casi già previsti nel presente Contratto, CAAB potrà risolvere il Contratto quando:
- a) la consegna della diagnosi energetica del Progetto Esecutivo avverrà in tempi maggiori rispetto al cronoprogramma indicato negli Adempimenti funzionali alla sottoscrizione del Contratto di Cessione entro 180 giorni dalla sottoscrizione del presente Contratto;
 - b) il termine di ultimazione dei lavori di installazione dei pannelli fotovoltaici avverrà in tempi maggiori rispetto al cronoprogramma presentato.
- 14.2 Qualora vi fosse un grave inadempimento del Cessionario del presente Contratto (ad esempio, il mancato o parziale pagamento dell'importo di cui al punto 6.2. del Contratto) il Concedente invierà al Cessionario una lettera raccomandata a/r

diffidando il Cessionario ad adempiere ai sensi dell'art. 1454 cod. civ. e assegnando al Cessionario un termine per adempiere comunque non inferiore a 30 (trenta) giorni. Qualora, decorso detto termine dalla data di ricevimento della raccomandata di cui sopra, il Cessionario non avesse ottemperato alla contestazione di CAAB, quest'ultima avrà diritto di considerare il presente Contratto risolto alla scadenza di detto periodo.

- 14.3 In ogni caso di risoluzione del presente Contratto per inadempimento del Cessionario e al termine naturale di scadenza del medesimo, il Concedente potrà riscattare l'impianto Fotovoltaico con le seguenti modalità:
- a) l'acquisto dovrà essere effettuato mediante la comunicazione di risoluzione del Contratto ovvero, in ipotesi di naturale scadenza del medesimo, entro e non oltre il termine, a pena di decadenza, di 30 (trenta) giorni dalla scadenza del Contratto;
 - b) il corrispettivo dovuto per l'acquisto sarà pari alla somma dei seguenti importi:
 - (i) al valore iniziale dell'Impianto Fotovoltaico al netto degli ammortamenti, maggiorato dei costi di manutenzione straordinaria e degli eventuali investimenti addizionali, anche questi al netto degli ammortamenti ovvero nel caso in cui l'Impianto Fotovoltaico non fosse stato ancora ultimato, pari ai costi effettivamente sostenuti dal Concessionario;
 - (ii) le penali e gli altri costi sostenuti o da sostenere da parte del Cessionario in conseguenza della risoluzione del presente Contratto;
 - c) il contratto di trasferimento dell'Impianto Fotovoltaico dovrà essere sottoscritto, in forma notarile, entro 30 (trenta) giorni dall'esercizio del diritto di opzione presso un notaio scelto dal Cessionario;
 - d) il corrispettivo di cui al precedente paragrafo b) dovrà essere versato contestualmente e per intero alla stipula di detto atto notarile, quale condizione per il trasferimento della proprietà;
 - e) l'impianto Fotovoltaico sarà trasferito, come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà con espressa esclusione di qualsiasi garanzia per vizi, difetti e/o mancanza di qualità.

15 FACOLTÀ DEL CONCEDENTE AL TERMINE DEL CONTRATTO DI CESSIONE

- 15.1 Il Cessionario non potrà apportare alcuna variazione, miglioramento e/o addizione sulle aree oggetto della cessione, diverse da quelle previste nel Progetto Esecutivo presentato a CAAB prima della sottoscrizione del Contratto di Cessione, senza la preventiva autorizzazione scritta del medesimo Concedente.
- 15.2 Al termine del Contratto di Cessione CAAB si riserva la facoltà di esercitare, a propria esclusiva discrezione, una delle seguenti opzioni, la prima delle quali, se

esercitata, è obbligatoria per il Cessionario:

(i) smantellare ed allontanare dal Centro Agroalimentare l'intero Impianto Fotovoltaico così come realizzato, lasciando in perfetto stato di conservazione le aree oggetto del presente Contratto. In caso di mancata o ritardata esecuzione della rimozione dell'impianto e del completo ripristino dello stato originario delle aree interessate, da parte del Cessionario, entro il termine di mesi 3 (TRE) decorrenti dalla formale comunicazione in merito all'esercizio di tale opzione, CAAB si riserva di procedere direttamente rivalendosi sulla fideiussione di cui all'art. 8 del presente atto;

(ii) in alternativa, potrà convenire e sottoscrivere una nuova formula contrattuale che tenga conto delle nuove tecnologie, eventualmente intervenute nei limiti delle norme allora vigenti.

16 CUSTODIA DELLE AREE OGGETTO DELLE CESSIONE DEI DIRITTI DI SUPERFICIE

- 16.1 Il Cessionario, dalla stipulazione del Contratto di Cessione assume la custodia delle aree oggetto della cessione e, quindi, sarà direttamente responsabile verso il Concedente ed i terzi dei danni causati in relazione al loro utilizzo e, manlevando CAAB da qualsivoglia responsabilità nei confronti di terzi.
- 16.2 Il Cessionario, altresì, esonera espressamente il Concedente ed i suoi danti ed aventi causa da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti che potranno derivare a terzi dal fatto doloso o colposo di propri dipendenti o, comunque, dall'utilizzo delle aree oggetto della cessione e dei beni di cui esse saranno dotate, tranne che vi concorra colpa grave e manifesta del Concedente.

17 PREVISIONI GENERALI

- 17.1 Qualsiasi modifica al presente Contratto non sarà valida e vincolante ove non risulti da atto scritto firmato da ciascuna Parte nei confronti della quale tale modifica viene invocata.
- 17.2 Qualsiasi comunicazione richiesta o consentita dalle disposizioni del presente Contratto dovrà essere effettuata per iscritto e si intenderà efficacemente e validamente eseguita a ricevimento della stessa, se effettuata per lettera raccomandata a.r., anticipata via e.mail, purché indirizzata come segue:

se a CAAB:

alla attenzione di Alessandro Bonfiglioli

mail: info@caab.it

se a Cessionario : [●]

alla attenzione di [●]

mail: [●]

ovvero, presso il diverso indirizzo che ciascuna Parte potrà comunicare all'altra successivamente alla data del presente Contratto in conformità alle precedenti disposizioni, restando inteso che presso gli indirizzi sopra indicati, ovvero presso i diversi indirizzi che potranno essere comunicati in futuro, le Parti eleggono il proprio domicilio ad ogni fine relativo al presente Contratto.

- 17.3 Le parti, per ogni controversia derivante dall'interpretazione ed applicazione del presente contratto, eleggono quale foro esclusivamente competente quello di Bologna.
- 17.4 Tutte le spese relative alla negoziazione, redazione e conclusione del presente Contratto, a eccezione di quelle relative alla consulenza legale, nonché relative alla conclusione ed esecuzione degli accordi in esso previsti, sono a esclusivo carico di Cessionario .
- 17.5 Le Parti si impegnano a tenere il contenuto del presente Contratto riservato e a non divulgarlo a terzi per un periodo di 5 (cinque) anni dalla Data di Sottoscrizione del presente Contratto.
- 17.6 Le Parti si danno reciprocamente atto che il presente Contratto è frutto di negoziazione intercorsa fra le medesime o fra i rappresentanti delle stesse.

* * *

Bologna, lì [●] 2013

Centro Agroalimentare di Bologna - CAAB s.c.p.a.

CESSIONARIO
