

**ALLEGATO 1:**  
**DISCIPLINARE TECNICO AMMINISTRATIVO**

**AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DI UN IMMOBILE -  
SITUATO ALL'INTERNO DEL CENTRO AGROALIMENTARE DI  
BOLOGNA - DA ADIBIRE A  
CASH & CARRY ALIMENTARE "GENERI VARI"**

**AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DI UN IMMOBILE- SITUATO  
ALL'INTERNO DEL CENTRO AGROALIMENTARE DI  
BOLOGNA - DA ADIBIRE A  
CASH & CARRY ALIMENTARE "GENERI VARI"**

**DISCIPLINARE TECNICO AMMINISTRATIVO**

**Art. 1. OGGETTO DELLA CONCESSIONE**

Il presente atto è posto a disciplina della concessione amministrativa d'uso avente ad oggetto un immobile - situato all'interno del Centro Agroalimentare di Bologna e meglio identificato al successivo articolo 2) - da adibire a **Cash & Carry alimentare "generi vari"**.

L'immobile oggetto di concessione dovrà essere destinato all'esercizio dell'attività di commercio all'ingrosso di prodotti alimentari in generale attraverso la formula distributiva del Cash&Carry.

Fermo restando la prevalenza dei prodotti alimentari ed al solo fine di soddisfare in maniera adeguata le esigenze di ampiezza di assortimento della clientela che normalmente si rivolge ai Cash&Carry (negozi alimentari, pubblici esercizi, etc.), nell'immobile oggetto della presente concessione potranno essere messi in vendita anche alcuni prodotti non alimentari quali i prodotti per la cura della persona e quelli per la pulizia della casa, purché in quantità residuali e con una presenza meramente complementare a quella dei prodotti alimentari, comunque nel rispetto di quanto previsto dall'art. 1 della legge Regione Emilia Romagna 19 gennaio 1998, n. 1. Detti prodotti non alimentari dovranno, pertanto, avere esclusivamente una funzione di completamento della gamma merceologica e, quindi, un peso limitato nell'attività di vendita posta in essere nel Cash&Carry.

## **ART. 2. IMMOBILE DA ADIBIRE AD ATTIVITA' DI CASH & CARRY ALIMENTARE "GENERI VARI"**

### 2.1. – Identificazione dell'immobile

Il CONCESSIONARIO, ai fini dello svolgimento della propria attività, dovrà utilizzare il seguente immobile, da intendersi identificato a corpo e non a misura, così come segue:

a) Locale chiuso, situato nella testata ovest, lato nord, dell'edificio n. 06 (mercato ortofrutticolo), di 1586 mq circa lordi complessivi al piano terra, meglio identificato nell'allegata planimetria (all.A) con bordatura di colore rosso ed i **numeri 06-22, 06-23 e 06-23A**.

In particolare il locale n. 06-22 è dotato di servizio igienico a piano terra e di un soppalco avente una superficie lorda di mq 66, non collegato al piano terra. Il locale n. 06-23 è dotato di due soppalchi contigui con superficie lorda complessiva di mq 132 destinati ad ufficio e servizi, collegati al piano terra con una scala in acciaio. Il locale n. 06-23A non ha dotazioni ed è collegato al locale n. 06-23 tramite una chiusura estensibile.

L'immobile è dotato di n. 6 serrande motorizzate che si affacciano sul lato interno (sud) della c.d. galleria centrale e che dovranno essere tenute sempre abbassate e chiuse, salvo richiesta espressa di CAAB.

CAAB, in occasione di particolari iniziative promozionali o eventi organizzati all'interno della c.d. galleria centrale, potrà chiedere al CONCESSIONARIO – il quale sarà tenuto ad adempiere a detta richiesta – di tenere aperta una delle serrande in modo da consentire l'accesso degli utenti al Cash&Carry alimentare "generi vari" anche dalla c.d. *galleria centrale*. Resta inteso che CAAB, di volta in volta, definirà con il CONCESSIONARIO le specifiche modalità operative (orari, individuazione della serranda, ..). A tal fine, il Concessionario si obbliga a disporre e mantenere un'organizzazione interna degli spazi

espositivi compatibile con quanto sopra disposto ed in conformità con le norme vigenti, anche in materia di sicurezza ed incolumità pubblica.

- b) Spazio aperto coperto retro stand di 1.320 mq circa (m 66 x m 20), meglio identificato in colore blu nella planimetria allegata al presente Disciplinare (all. A).

Dal punto di vista impiantistico l'immobile è dotato di:

A) impianto elettrico illuminazione e distribuzione:

impianto elettrico illuminazione e distribuzione alle prese di corrente, completo di quadro generale raccordato al contatore del gestore scelto per la fornitura elettrica mediante linea di alimentazione per le seguenti portate: locale 06-22 Kw 20, locale 0623/23A Kw 50.

B) Impianto idrico:

impianto idrico per la distribuzione dell'acqua potabile ai servizi igienici e alle prese per il lavaggio. L'impianto è dotato di contatore per la misurazione dei consumi individuali.

C) Impianto riscaldamento /condizionamento

impianto riscaldamento e condizionamento negli uffici realizzati nel soppalco relativamente al modulo n. 06-23 realizzato con apparecchi fan coil alimentati da impianto centralizzato di teleriscaldamento.

Per il riscaldamento ed il condizionamento estivo dell'immobile, il CONCESSIONARIO si impegna ad usufruire esclusivamente di detto impianto centralizzato ed a non installare propri impianti autonomi. Il punto di accesso all'impianto centralizzato è posto all'ingresso di ciascuno modulo nella passerella tecnica. Il CONCESSIONARIO dovrà provvedere a propria cura e spese all'allacciamento a detto impianto centralizzato mediante l'installazione di un impianto interno proporzionato ai propri fabbisogni, ma nel rispetto delle direttive tecniche impartite da

CAAB, alla quale dovrà preventivamente essere consegnato l'elaborato tecnico dell'impianto. Il CONCESSIONARIO dovrà farsi carico altresì della manutenzione ordinaria e straordinaria del suddetto impianto interno in modo tale da non arrecare disfunzioni all'impianto centralizzato.

CAAB provvederà ad informare per tempo il CONCESSIONARIO circa le date di conversione estate inverno dell'impianto.

I corrispettivi del servizio e della fornitura dell'utenza di cui al presente punto C) (impianto riscaldamento/condizionamento) saranno a carico del Concessionario nella misura e secondo quanto definito da CAAB. A tal proposito si precisa che, nel caso di affidamento a terzi (secondo le procedure previste dalla legge) della gestione dell'impianto centralizzato, i corrispettivi per il servizio e la fornitura dell'utenza in questione saranno quelli risultanti da detta procedura di selezione.

I suddetti corrispettivi saranno pertanto addebitati pro-quota al CONCESSIONARIO da CAAB o, nel caso di affidamento a terzi della gestione dell'impianto centralizzato, direttamente dal nuovo soggetto gestore.

D) Impianto telematico:

L'immobile è dotato di impianto centralizzato telematico per i servizi di telefonia, trasmissione dati e collegamento internet.

IL CONCESSIONARIO si impegna ad usufruire esclusivamente di detto impianto ed a non installare propri impianti e reti autonome.

I corrispettivi dei servizi resi disponibili (telefonia, trasmissione dati e collegamento internet) saranno definiti su base annuale da CAAB secondo le modalità previste dal Regolamento del Centro Agroalimentare (*Allegato B*) con la precisazione che, nel caso di affidamento a terzi (secondo le procedure previste dalla legge) della

gestione dell'impianto centralizzato, saranno quelli risultanti da detta procedura di selezione.

CAAB fornirà, al momento dell'insediamento all'interno dell'immobile, gratuitamente e senza onere alcuno per il Concessionario, tre punti di accesso al suddetto impianto telematico (per es. un telefono, un fax ed un accesso dati).

Qualora il CONCESSIONARIO intenda porre in essere ulteriori punti di accesso, comunque derivati dalla rete CAAB, tutti i relativi oneri di allacciamento all'impianto centralizzato saranno a carico del medesimo. Detti oneri saranno dettagliati in un preventivo sottoposto ad accettazione del CONCESSIONARIO e quindi addebitati da CAAB o direttamente da un soggetto terzo dalla stessa selezionato. Pertanto i corrispettivi di allacciamento come sopra definiti, nonché i corrispettivi di utenza dei servizi forniti, saranno addebitati per quanto di competenza al CONCESSIONARIO da CAAB o, nel caso di affidamento a terzi della gestione dell'impianto centralizzato, direttamente dal soggetto gestore. Il pagamento di detti corrispettivi da parte del concessionario dovrà avvenire entro 30 giorni dalla data della fattura. Il CONCESSIONARIO nell'installazione delle proprie postazioni elettroniche dovrà darne corretta comunicazione a CAAB e rispettarne le direttive di configurazione tecnica. 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.

Il Concessionario dovrà provvedere al pagamento dei corrispettivi dovuti per i servizi e le utenze di cui al presente articolo (lettere B), C) e D)) secondo le modalità definite all'art. 7.2 lettera a) del presente

Disciplinare.

Gli identificativi catastali dell'immobile oggetto della concessione sono:

- locale 06-22: Foglio 87 Mappale 528 sub 16
- locale 06-23: Foglio 87 Mappale 528 sub 97
- locale 06-23A: Foglio 87 Mappale 528 sub 98.

L'immobile è accettato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, libero e sgombro da cose e persone senza riserve, contestazioni o eccezione alcuna in ordine allo stato ed alle condizioni del medesimo immobile, ivi comprese pertinenze ed impianti.

La concessione, avente ad oggetto l'immobile come sopra identificato, verrà rilasciata da CAAB, in seguito al perfezionamento dell'aggiudicazione definitiva, salvo la verifica in ordine all'effettivo possesso delle condizioni e dei requisiti tutti, prescritti dal bando di gara, ai fini della sottoscrizione della Convenzione accessiva alla concessione. Detta Convenzione potrà essere stipulata non prima di 35 (trentacinque) giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione definitiva. L'immobile sarà consegnato da CAAB al CONCESSIONARIO entro 60 giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione definitiva, salvo sospensioni del termine ai sensi di legge, e comunque contestualmente alla firma della Convenzione.

## 2.2. – Obblighi di custodia e di manutenzione

Il CONCESSIONARIO sarà custode dell'immobile di cui all'art. 2.1 e, conseguentemente e, pertanto, manleva CAAB da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti che possano derivare a cose e persone in conseguenza dell'utilizzo dell'immobile stesso o dei beni oggetto di concessione, nonché in conseguenza dello svolgimento dell'attività posta in essere dal Concessionario, anche se posta in essere da dipendenti, ospiti e/o visitatori. Il CONCESSIONARIO dovrà custodire l'immobile con la massima cura e professionalità, provvedendo direttamente, a sua

cura e spese, ad eseguire nel medesimo immobile tutte le riparazioni e le opere di manutenzione ordinaria e, per gli impianti di propria competenza, gli interventi di manutenzione straordinaria, anche su segnalazione di CAAB.

### 2.3 Pulizia e manutenzione ordinaria dell'immobile in concessione.

La pulizia e la manutenzione ordinaria dell'immobile di cui all'art. 2.1, sarà ad esclusiva cura ed a spese del CONCESSIONARIO. A tal fine il CONCESSIONARIO si impegna a provvedere con la massima cura, in modo da assicurare le migliori condizioni di igiene, decoro e fruibilità dei locali e degli spazi.

Per quanto riguarda la pulizia dell'area esterna di cui alla lettera b) del precedente art. 2.1, il CONCESSIONARIO potrà avvalersi dal servizio messo a disposizione da CAAB rimborsando a parte il relativo costo sulla base di tariffe predefinite annualmente da CAAB medesima.

### 2.4. – Manutenzione straordinaria

CAAB si impegna ad eseguire, a sua cura e spese, tramite ditte specializzate, tutti gli interventi di manutenzione straordinaria sull'immobile oggetto di concessione relativamente alle parti di proprietà. A tal fine sarà fatto obbligo al CONCESSIONARIO comunicare immediatamente a CAAB per iscritto il manifestarsi di guasti che dovessero interessare i beni oggetto di concessione. Qualora il CONCESSIONARIO non osservasse tale obbligo esso sarà ritenuto responsabile dei danni che dovessero essere arrecati sia alla struttura sia agli impianti in essa esistenti nonché alle merci ed attrezzature di proprietà del CONCESSIONARIO medesimo, il quale rinuncia sin d'ora ad ogni e qualsiasi richiesta di risarcimento del danno, fatto salvo il caso di colpa grave di CAAB.

CAAB comunicherà al CONCESSIONARIO, con preavviso di almeno 15 giorni, l'inizio dei lavori, salvo cause di forza maggiore e in casi di

particolare emergenza.

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

#### 2.5. – Migliorie ed addizioni

Tutte le migliorie e addizioni, anche di carattere impiantistico, ammesse nei limiti del presente disciplinare, che il CONCESSIONARIO eseguirà nell'immobile dovranno essere realizzate a sua esclusiva cura e spese, previa autorizzazione preventiva scritta da parte di CAAB (dopo aver preso visione del progetto), il quale, a tal fine, si riserva di non autorizzare ovvero di disporre ogni rilievo e prescrizione alla documentazione presentata. Detta autorizzazione non attribuirà alcun diritto di qualsivoglia natura al Concessionario, il quale si impegna fin da ora a riconsegnare l'immobile, al momento di cessazione della concessione, nello stato di fatto riscontrato al momento della consegna ovvero successivamente autorizzato da CAAB.

Sono, altresì, ad esclusivo carico del CONCESSIONARIO, oltre all'onere delle variazioni catastali, anche la redazione del progetto e la direzione lavori, nonché l'acquisizione del parere favorevole della competente AUSL e degli enti pubblici (Comune, VV.FF., etc.), sia per quanto attiene le eventuali strutture integrative, sia per gli impianti, nel pieno rispetto delle procedure dettate dalla normativa vigente.

Tutte le migliorie ed addizioni, di cui al progetto autorizzato da CAAB e realizzate a cura del CONCESSIONARIO, dovranno essere eseguite da ditte specializzate, in possesso dei requisiti di legge.

Il CONCESSIONARIO è tenuto, altresì, al pieno rispetto delle norme e degli adempimenti previsti dal decreto legislativo n. 81/2008 s.m.i. – “Testo Unico in materia di sicurezza e salute dei lavoratori nei luoghi di lavoro”.

Alla cessazione dell'attività, per qualsivoglia ragione (scadenza naturale, decadenza o revoca della concessione, ecc.), l'immobile dovrà essere riconsegnato, senza bisogno di diffida o messa in mora, libero e sgombro da persone e cose, senza alcun onere, obbligo di indennità ovvero rimborso, a carico di CAAB. Detto immobile dovrà essere riconsegnato nelle stesse condizioni riscontrate al momento della consegna o nello stato successivamente autorizzato, inclusa la rimozione degli arredi e delle attrezzature.

Tutte le migliorie ed addizioni non rimosse rimarranno comunque a beneficio di CAAB senza diritto da parte del CONCESSIONARIO ad alcun compenso di sorta, comprese quelle per le quali CAAB non abbia inteso richiedere la riduzione in pristino ai sensi del comma precedente.

### **ART.3. PRINCIPI ORGANIZZATIVI DELL'ATTIVITA' SVOLTA NELL'AMBITO DELL'IMMOBILE OGGETTO DI CONCESSIONE.**

#### 3.1. Struttura ed organizzazione dell'attività di Cash & Carry alimentare "generi vari"

Il CONCESSIONARIO dovrà svolgere l'attività di cui all'art. 1 in conformità al presente Disciplinare Tecnico Amministrativo e secondo quanto previsto dalla Relazione al Progetto di Gestione ed al Progetto di Allestimento presentati in sede di gara.

Il CONCESSIONARIO dovrà, a sua esclusiva cura e spese, provvedere all'integrale allestimento dell'immobile (ivi compresi tutti gli arredi, macchine, attrezzature ed accessori vari) nonché ad eventuali interventi nell'ambito dell'immobile (quali a titolo esemplificativo, celle, impianti, etc.) oggetto di concessione necessari al fine di renderlo idoneo e funzionale all'uso a cui lo stesso verrà destinato.

A tal proposito, il CONCESSIONARIO dovrà avvalersi della propria organizzazione di mezzi e persone con assunzione piena ed esclusiva del

rischio d'impresa, attuando le strategie commerciali e le modalità operative e/o organizzative che essa stessa riterrà opportuno, fermo restando il rispetto delle prescrizioni, degli standard, nonché degli obblighi indicati dal presente Disciplinare e, in particolar modo, degli obblighi assunti in sede di offerta dal CONCESSIONARIO stesso.

3.2. Mutamenti sopravvenuti relativamente al contenuto ed alle condizioni di svolgimento dell'attività di Cash & Carry alimentare "generi vari".

Durante la vigenza del rapporto il CONCESSIONARIO dovrà comunicare preventivamente a CAAB, per il relativo benessere, ogni ulteriore o diversa iniziativa od azione commerciale, rispetto a quanto previsto nella Relazione relativa al Progetto di gestione, che intenda adottare relativamente all'esercizio di Cash & Carry alimentare "generi vari".

Nessun indennizzo sarà dovuto al CONCESSIONARIO per cambiamenti di carattere organizzativo dell'attività del Centro Agroalimentare di Bologna (*compresa la soppressione, la limitazione o la variazione degli stand del mercato ortofrutticolo e più in generale degli spazi destinati ad attività logistiche/commerciali del Centro Agroalimentare oltre che – come precisato al successivo punto 3.3. – l'eventuale variazione degli orari e dei giorni di apertura del Mercato ortofrutticolo e più in generale delle diverse attività presenti o insediabili in futuro all'interno del Centro Agroalimentare*), decisi ad insindacabile giudizio di CAAB o determinati da esigenze di funzionalità del Centro Agroalimentare medesimo, ovvero da cause di forza maggiore, compresi gli scioperi e le altre agitazioni sindacali del personale.

3.3 Livello qualitativo dell'attività di Cash & Carry alimentare "generi vari".

Il CONCESSIONARIO organizzerà l'attività di Cash & Carry e la

commercializzazione dei prodotti in osservanza alle vigenti leggi e regolamenti con particolare rispetto alle normative cogenti riguardo gli aspetti igienico-sanitari e di etichettatura.

Il CONCESSIONARIO si impegna espressamente a svolgere la propria attività nel rispetto delle seguenti condizioni minime inderogabili:

A) Giorni di apertura ed orari del Cash & Carry alimentare “generi vari”:

- l’obbligo di garantire l’attività per *minimo 6 (sei)* giorni alla settimana e 12 (dodici) mesi all’anno, ad esclusione dei giorni festivi;
- l’obbligo di garantire l’apertura del Cash & Carry alimentare “generi vari” almeno: dalle ore 8.00 alle ore 18.00 nei giorni dal lunedì al sabato;

Resta salva la facoltà del CONCESSIONARIO di estendere l’orario di apertura del Cash & Carry alimentare “generi vari”- previa autorizzazione espressa di CAAB – tenuto conto ad ogni modo il divieto assoluto di apertura dello stesso prima dell’orario di inizio delle contrattazioni del Mercato Ortofrutticolo.

A questo proposito si precisa che attualmente, ai sensi dell’art. 25 del Regolamento del Centro Agroalimentare di Bologna, l’orario del Mercato Ortofrutticolo è il seguente:

*Inizio contrattazioni*

- lunedì e venerdì ore 1.30
- martedì h. 4.30
- mercoledì 2.30
- giovedì 3.30
- sabato 4.30 (quando aperto).

*Termine contrattazioni ore 9.00*

Si precisa che i suddetti orari sono fissati da CAAB e che in futuro

potranno anche subire variazioni.

Detti giorni ed orari minimi di apertura del *Cash&Carry alimentare* “*generi vari*” si riferiscono all’attività commerciale all’ingrosso rivolta ad operatori economici (clienti con partita IVA).

Il CONCESSIONARIO dovrà inoltre effettuare la vendita ai consumatori privati ai sensi di quanto previsto dall’art. 10 lettera b) n. 8 della Legge Regionale 1/1998 (“*i consumatori sono ammessi agli acquisti negli orari con le modalità stabilite dall’Ente Gestore*”). In particolare la vendita ai consumatori dovrà avvenire esclusivamente nei giorni e negli orari stabiliti annualmente da CAAB (salvo variazioni esaminate in corso d’anno) e pubblicati sul sito aziendale ([www.caab.it](http://www.caab.it)).

Il CONCESSIONARIO, pertanto, accetta espressamente – e senza eccezione o riserva alcuna – di svolgere la propria attività nell’ambito ed in conformità ai vincoli di apertura, chiusura e funzionamento del Centro Agroalimentare, disposti da CAAB in ragione delle esigenze di mercato, senza che ciò costituisca titolo per alcuna pretesa, ristorno o risarcimento da parte del medesimo CONCESSIONARIO.

#### B) Controllo qualità-HACCP

L’obbligo di adottare il sistema di controllo qualità secondo la metodologia HACCP, così come prevista dalla normativa in materia di sicurezza igienico sanitaria (Reg. CE n. 178/2002 e Reg. CE 852/2004) .

#### C) Altri aspetti inerenti l’attività del Cash & Carry

CAAB potrà comunque accedere, tramite suo incaricato all’immobile oggetto di concessione, in ogni momento, al fine di verificare:

- a) la corretta e decorosa conduzione del Cash & Carry alimentare “generi vari”, oltre che la corretta gestione del manuale HACCP;
- b) la sussistenza delle necessarie condizioni di funzionalità, pulizia ed igiene in tutti i locali di cui all’art. 2.1, nonché relativamente agli alimenti l’osservanza delle leggi cogenti in materia igienico-sanitaria,

ferma restando l'attività degli enti competenti in materia ai sensi di legge;  
c) l'osservanza delle disposizioni del Regolamento del Centro Agroalimentare (Allegato B) del presente Disciplinare Tecnico Amministrativo, della Convenzione, nonché di tutto quanto indicato nella Relazione relativa al *Progetto di gestione e nella Relazione al Progetto di allestimento* presentate in sede di offerta.

CAAB si riserva, altresì, di segnalare agli enti competenti ogni carenza rilevata in proposito a quanto sopra indicato.

#### 3.4. Divieto di cessione e trasferimento a terzi della concessione.

Ai sensi di quanto previsto dal Regolamento del Centro Agroalimentare, è fatto espresso divieto al CONCESSIONARIO di procedere alla cessione o al trasferimento a terzi, anche parziale e sotto qualunque forma, della concessione, ovvero della disponibilità o dell'uso, in tutto o in parte, dell'immobile di cui all'art. 2.1.

In caso di violazione dei predetti divieti la concessione verrà revocata da CAAB, fatto salvo il risarcimento di tutti i danni subiti, patiti e patendi.

#### 3.5 Sospensione o irregolare svolgimento dell'attività di *Cash & Carry alimentare "generi vari"*

Nel caso in cui il CONCESSIONARIO, durante il corso della concessione, interrompa o sospenda per qualsiasi motivo, salvo caso fortuito o forza maggiore, l'attività del *Cash & Carry alimentare "generi vari"*, ovvero conduca lo stesso in modo irregolare o comunque non conforme al presente Disciplinare Tecnico Amministrativo ed alla Relazione relativa al Progetto di Gestione presentato in sede di gara, la concessione potrà essere revocata ai sensi del successivo art. 9, fatto salvo il diritto di CAAB al risarcimento di tutti i danni subiti, patiti e patendi.

#### 3.6 Autorizzazioni.

Tutte le autorizzazioni tecniche ed amministrative necessarie per

l'esercizio dell'attività oggetto della presente gara (incluse quelle sanitarie) dovranno essere acquisite a cura e spese del CONCESSIONARIO.

#### **ART. 4. RESPONSABILITÀ DEL CONCESSIONARIO**

##### 4.1) Custodia dell'immobile, comprese le aree di pertinenza, di cui all'art.

###### 2.1 del presente Disciplinare Tecnico Amministrativo

Il CONCESSIONARIO, a far tempo dalla data di consegna dell'immobile indicata nell'apposito verbale di consegna ne assume la custodia e, quindi, è responsabile, sotto ogni profilo, dello stato di conservazione dell'immobile e dell'efficienza e buon funzionamento di tutte le dotazioni impiantistiche relative e risponderà, quindi, di tutti i danni a cose e persone causati anche per il tramite dei suoi dipendenti e delle persone al suo servizio o incaricati o comunque di soggetti terzi che abbiano ad operare all'interno dell'immobile.

IL CONCESSIONARIO sarà responsabile, inoltre, dei danni derivanti dalla mancata manutenzione ordinaria dell'immobile e delle dotazioni impiantistiche oggetto della concessione presenti nell'immobile assegnatogli e risponderà di tutti i danni a cose o persone conseguenti.

##### 4.2) Polizza assicurativa dell'immobile

Le parti prendono atto che CAAB ha attivato una polizza con primaria compagnia assicuratrice a tutela dell'immobile e dei relativi impianti, nonché a tutela della R.C.T. (responsabilità civile terzi) per danni derivanti dalla proprietà degli stessi immobili e relativi impianti.

##### 4.3) Polizze assicurative a carico del CONCESSIONARIO

IL CONCESSIONARIO, entro la data di consegna dell'immobile, dovrà contrarre idonee polizze assicurative con primaria compagnia assicuratrice a tutela dei seguenti rischi:

- Polizza RCT/O per l'attività svolta, compresa la conduzione dell'immobile di cui all'art. 2.1, in ordine ai danni diretti o indiretti

subiti, nonché ai danni che potranno pervenire a terzi da fatto doloso o colposo di dipendenti o collaboratori del CONCESSIONARIO.

- Polizza All Risks a copertura dei danni che potrebbero subire le merci, le attrezzature e gli altri beni detenuti nei locali e nelle aree assegnate, compresi gli eventuali danni che per responsabilità del CONCESSIONARIO possano essere arrecati all'immobile assegnato ed ai relativi impianti di proprietà di CAAB, nonché ai beni di terzi, ivi compresi gli altri concessionari ed operatori economici. La polizza dovrà contenere la clausola "rinuncia alla rivalsa" ossia la rinuncia da parte della compagnia assicuratrice a rivalersi per eventuali responsabilità del danno da addebitarsi a CAAB.

Le somme assicurate da intendersi come requisiti minimi per ciascuna delle polizze indicate sono le seguenti:

- Polizza RCT/O: massimale unico €3.000.000,00
- Ricorso Terzi: massimale €3.000.000,00.

## **ART. 5. OBBLIGHI E PRESCRIZIONI ULTERIORI**

### **5.1) OBBLIGHI IN ORDINE AL REGOLAMENTO DEL CENTRO AGROALIMENTARE DI BOLOGNA**

Il CONCESSIONARIO è tenuto alla piena osservanza di tutte le prescrizioni contenute nel Regolamento del Centro Agroalimentare di Bologna (Allegato B), incluse eventuali successive modifiche – deliberate dal Consiglio Comunale - che dovessero essere apportate allo stesso.

### **5.2) OBBLIGHI IN ORDINE AL PERSONALE IMPIEGATO**

Il CONCESSIONARIO sarà, tenuto a:

- presentare l'elenco nominativo del personale destinato all'espletamento dell'attività in concessione, con obbligo di comunicare tempestivamente a CAAB tutte le variazioni che dovessero verificarsi durante l'intera durata della concessione;

- dotare tutto il personale impiegato di apposito tesserino di riconoscimento con indicazione del nome e del ruolo svolto da ciascun addetto;
- osservare tutte le norme e prescrizioni legislative e regolamentari relative al collocamento, agli infortuni sul lavoro, alle malattie professionali ed all'assistenza sanitaria dei propri addetti;
- osservare tutte le norme per la prevenzione dagli infortuni e per l'igiene e la sicurezza sul lavoro nonché quelle relative alla regolarità delle attrezzature, degli arredamenti e simili.

### 5.3) ALTRI OBBLIGHI

Con riferimento all'immobile oggetto della presente assegnazione il concessionario, ai sensi e per gli effetti di quanto previsto al D.Lgs 81/08 e s.m.i., è responsabile in materia di igiene salute e sicurezza nei luoghi di lavoro relativamente alla propria attività.

Poiché detto immobile è inserito all'interno di una struttura più ampia – nello specifico la testata ovest del Mercato Ortofrutticolo - di cui è parte, il CONCESSIONARIO si impegna ad adottare tutte le misure e le cautele necessarie impartite da CAAB, relativamente all'utilizzo degli spazi comuni, per la prevenzione degli infortuni sul lavoro e per la 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 della Concessione, assumendo a tal fine, ogni responsabilità così come l'assume per qualsiasi fatto doloso o colposo ascrivibile al proprio personale con pieno esonero, in proposito a CAAB.

Il CONCESSIONARIO si impegna ed obbliga a rispettare le norme e le procedure del Piano di Emergenza Interno dell'area del Centro Agroalimentare *(di cui sarà consegnata copia al CONCESSIONARIO contestualmente della sottoscrizione della Convenzione)*, predisposto e

coordinato da CAAB.

Per quanto concerne la prevenzione incendi, all'interno del Centro Agroalimentare di Bologna sia l'attività di CAAB sia quelle dei concessionari risultano soggette ai controlli da parte del comando provinciale dei vigili del fuoco di Bologna. In particolare CAAB è in possesso di un parere favorevole ai fini antincendio, pratica n. 53008, prot. 4066/98.

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 Centro Agroalimentare di Bologna risulta classificato come attività a RISCHIO DI INCENDIO ELEVATO.

IL CONCESSIONARIO, nel caso in cui l'attività prevista in relazione al tipo di organismo edilizio sia subordinato all'ottenimento del parere di conformità antincendio, dovrà attivare i procedimenti relativi alla prevenzione incendi a norma dell'articolo 20, comma 8, della legge 15 marzo 1997, n. 59 riportato nel D.P.R. 12 gennaio 1998, N. 37 e il 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, il CONCESSIONARIO sarà tenuto comunque al totale rispetto dei principi contenuti nella normativa di prevenzione incendi.

IL CONCESSIONARIO, inoltre, si impegna ed obbliga ad osservare le seguenti prescrizioni:

- non potrà esercitare nello 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;

- non dovrà tenere, per ragioni di sicurezza, nello immobile o nelle parti di uso comune sostanze e materiali infiammabili;
- il CONCESSIONARIO, a propria cura e spese, dovrà dotare l'immobile di insegne, riportanti l'esatta ragione sociale dell'impresa concessionaria, aventi le caratteristiche indicate da CAAB. Il concessionario potrà, a sua cura e spese, previa autorizzazione scritta dell'Ente di gestione, installare eventuali ulteriori luci, 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;

- non potrà installare antenne di qualsiasi specie, nonché impianti di qualsiasi genere, senza la preventiva autorizzazione di CAAB;
- non potrà recingere piazzali e/o parcheggi, siano essi di uso comune o di uso esclusivo, senza la preventiva autorizzazione di CAAB;
- non potrà collocare o realizzare su piazzali e/o parcheggi di uso comune attrezzature fisse o la cui removibilità non è immediata, quali strutture frigorifere, tettoie etc;
- 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 dello immobile in concessione;
- dovrà rispettare tutte le leggi regolatrici dell'attività del settore, ivi compresi i regolamenti edilizi e quelli sanitari;
- non dovrà tenere, infine, comportamenti, che, comunque, possano

arrecare danno o disturbo a terzi.

5.4.) In caso di inosservanza da parte del CONCESSIONARIO di una o più delle prescrizioni di cui al punto 5.3. che precede, CAAB potrà con le procedure previste dal Regolamento del Centro Agroalimentare di Bologna ed a proprio insindacabile giudizio, irrogare una sanzione – in funzione della gravità della situazione ed in sintonia con le altre sanzioni previste nel Regolamento - salvo che non costituiscano causa di più grave sanzione o che non costituiscano causa di revoca della concessione.

## **ART. 6. CONDIZIONI OFFERTE IN SEDE DI GARA AI FINI DELL'INDIVIDUAZIONE DEL CONCESSIONARIO**

Tutti gli obblighi assunti con l'offerta presentata dal soggetto risultato aggiudicatario della concessione costituiranno parte integrante e sostanziale della relativa Convenzione, nonché del presente Disciplinare Tecnico Amministrativo. In ogni caso gli obblighi assunti con l'offerta non potranno in nessun caso risultare in contrasto con quanto disposto dal presente Disciplinare.

## **ART. 7. CANONE ED ALTRI ONERI**

### 7.1 Canone di concessione

A partire dal tredicesimo mese dalla data di sottoscrizione della Convenzione (*che sarà contestuale alla consegna dell'immobile, così come definito ai sensi dell'art. 2.1.*), il Concessionario sarà tenuto al pagamento del canone di concessione a regime stabilito in **Euro 200.000,00** (duecentomila/00)/annui, oltre ad I.V.A. come per Legge e, pari ad euro 16.666,67/mese (oltre ad IVA), da corrispondersi mediante versamenti mensili anticipati di pari importo, entro e non oltre il decimo giorno di ogni mese.

Detto importo sarà soggetto ad aggiornamento automatico annuale a partire dall'anno successivo al primo anno di canone a regime (cioè dal venticinquesimo mese dalla data di sottoscrizione della Convenzione) e fino

alla scadenza della concessione - senza necessità di richiesta da parte di CAAB - sulla base del 75% dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati della Provincia di Bologna.

L'importo sopra riportato è comprensivo dei c.d. "oneri/servizi condominiali" o "oneri accessori", riferibili cioè alle parti di uso comune del Centro Agroalimentare di Bologna (per es. verde, strade, parcheggi, illuminazione generale, ecc.), con esclusione di quanto dovuto per i servizi e le utenze di cui all'art. 7.2.

Tenuto conto della fase di avviamento dell'attività del Cash & Carry alimentare "*generi vari*", al canone a regime sopra individuato (pari ad Euro/anno 200.000,00) sarà apportata una riduzione, talché il Concessionario – esclusivamente per i primi 12 mesi (*dalla data di sottoscrizione della Convenzione che sarà contestuale alla consegna dell'immobile, così come definito ai sensi dell'art. 2.1.*) sarà tenuto al pagamento di euro 75.000,00 (=settantacinquemila/00) + I.V.A. complessivi (per l'intero primo anno), da corrispondersi secondo quanto di seguito indicato:

- a decorrere dal quarto mese dalla sottoscrizione della Convenzione e fino al sesto (incluso), il canone di concessione viene stabilito nell'importo mensile di € 4.165,00 oltre IVA come per Legge, da corrispondersi anticipatamente entro e non oltre il decimo giorno di ogni mese;
- a decorrere dal settimo mese (dalla sottoscrizione della Convenzione) e fino al nono mese incluso, il canone di concessione viene stabilito nell'importo mensile di € 8.335,00 oltre IVA come per Legge, da corrispondersi anticipatamente entro e non oltre il decimo giorno di ogni mese;
- a decorrere dal decimo mese (dalla sottoscrizione della Convenzione) e fino al dodicesimo mese incluso, il canone di concessione viene stabilito nell'importo mensile di € 12.500,00 oltre IVA come per Legge, da

corrispondersi anticipatamente entro e non oltre il decimo giorno di ogni mese.

Per quanto riguarda il regime fiscale, CAAB ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 D.P.R. 633/72 co. 1 n. 8, dichiara di optare per il regime di imponibilità IVA del canone di concessione.

## 7.2 Altri costi

### *a) utenze*

Oltre al canone di concessione di cui al precedente articolo 7.1, il CONCESSIONARIO si obbliga espressamente a corrispondere a CAAB gli oneri relativi alle utenze "a consumo" (fornite da CAAB medesima) ed attualmente costituite dall'acqua, riscaldamento/raffrescamento e servizi telematici, di cui all'art. 2.1 lettera B (idrico), C (riscaldamento/condizionamento) e D (telematico).

Il pagamento di detti corrispettivi da parte del concessionario dovrà avvenire entro 30 giorni dalla data della fattura.

### *b) allontanamento/smaltimento rifiuti*

Il CONCESSIONARIO si impegna, altresì, a sostenere direttamente i costi relativi all'allontanamento e smaltimento dei rifiuti derivanti dall'esercizio delle attività svolte nell'immobile oggetto di concessione, secondo quanto previsto dalla normativa in materia. A tal proposito, restano di competenza esclusiva del CONCESSIONARIO e da corrispondersi a parte, tutti gli oneri e i costi, sotto qualsiasi forma e comunque denominati, inerenti l'allontanamento e lo smaltimento di tutte le tipologie di rifiuti. Tale somme saranno riconosciute a favore del Comune di Bologna ovvero di altro soggetto a tal fine incaricato, ai sensi delle norme vigenti, ovvero - in presenza di specifici accordi con il medesimo Comune di Bologna - rimborsando a CAAB Scpa il costo relativo qualora quest'ultima provveda direttamente allo smaltimento/allontanamento dei rifiuti.

### *c) accessi*

Al CONCESSIONARIO, ed in generale a tutti i mezzi destinati al cash&carry alimentare “generi vari” in qualità di fornitori, è consentito l’accesso 24 ore su 24 senza che ciò comporti il pagamento di un corrispettivo di ingresso, fatto salvo il rimborso a CAAB delle spese amministrative relative all’eventuale tesseramento degli automezzi utilizzati nello svolgimento di detta attività.

Più in generale, l’accesso al Centro Agroalimentare e l’utilizzo degli spazi comuni all’interno dello stesso sarà disciplinato da apposite norme fissate da CAAB fermo restando l’obbligo per il CONCESSIONARIO di osservare e far osservare scrupolosamente al proprio personale ed ai propri dipendenti le suddette norme.

Per quanto riguarda, invece, i mezzi destinati al cash&carry alimentare “generi vari” in qualità di clienti è consentito l’accesso negli orari di apertura del cash & carry alimentare “generi vari” con la precisazione che l’accesso sarà gratuito dalle 7.30 del mattino fino all’orario di chiusura del cash & carry alimentare “generi vari” e comunque fino alle ore 21.00.

Si precisa che attualmente l’accesso al Mercato Ortofrutticolo per i dettaglianti non è gratuito in quanto sono previste tariffe di accesso il cui importo viene fissato annualmente da CAAB. Pertanto le medesime tariffe saranno applicate anche ai clienti del Cash & Carry alimentare “generi vari” qualora accedano prima delle ore 7.30 del mattino.

Il CONCESSIONARIO riconosce altresì a CAAB – in presenza di ragioni motivate e nell’interesse del corretto funzionamento del Centro Agroalimentare - la facoltà di proibire l’accesso all’area del Centro Agroalimentare, a persone o soggetti non graditi e che vengano comunque ritenuti privi dei requisiti per accedere alla suddetta area.

*d) oneri di gestione*

In ogni caso, tutti gli oneri di gestione e funzionamento dell’attività di cash & carry alimentare “generi vari”, comprese le utenze ulteriori, sono ad

esclusiva cura e spese del CONCESSIONARIO.

### 7.3 Ritardato od omesso pagamento

Il ritardato o l'omesso pagamento anche di una sola delle quote del canone di concessione o delle somme di cui agli artt. 7.1 e 7.2, determinerà la revoca della concessione, a seguito di preavviso ed intimazione al pagamento, decorsi inutilmente 7 giorni da detto preavviso, salvo il diritto di CAAB al risarcimento di tutti i danni subiti, patiti e patendi. In tal caso, CAAB procederà all'escussione della garanzia di cui all'art. 10, in ragione della somma dovuta.

### **ART. 8. DURATA DELLA CONCESSIONE.**

La concessione avrà durata pari a 12 (dodici) anni, decorrenti dalla data di sottoscrizione della Convenzione. Contestualmente alla sottoscrizione di detto atto CAAB provvederà alla consegna dell'immobile al CONCESSIONARIO.

### **ART.9. INADEMPIMENTO DEL CONCESSIONARIO E REVOCA DELLA CONCESSIONE.**

CAAB avrà facoltà di revocare la concessione d'uso dell'immobile e la conseguente possibilità di esercitare l'attività di commercio all'ingrosso di prodotti alimentari nell'ambito del Centro AgroAlimentare, oltre ai casi espressamente previsti dal presente Disciplinare Tecnico Amministrativo ed in particolare agli articoli 3.4, 3.5, 7.3, 10, negli ulteriori casi sotto elencati:

- a) in caso di mancato pagamento, protrattosi per oltre trenta giorni dalla scadenza, da parte del CONCESSIONARIO anche di una sola rata dei canoni di cui ai precedenti articoli 7.1 e 7.2 ;
- b) in caso di violazione da parte del CONCESSIONARIO dell'obbligo di adibire l'immobile alla sola attività Cash & Carry alimentari "generi vari" di cui all'art. 1 e, comunque, alle sole attività espressamente consentite ai sensi del presente Disciplinare;
- c) in caso di gravi violazioni delle obbligazioni discendenti dalla

concessione, con particolare riferimento alla modalità di esercizio e di gestione del cash & carry alimentare “generi vari” indicate nella Relazione inerente il Progetto di gestione, presentata in sede di gara;

d) in caso di gravi infrazioni, definitivamente accertate, alle norme in materia sicurezza, di lavoro, previdenza ed infortuni;

e) per tutti i casi di revoca previsti dal Regolamento del Centro Agroalimentare di Bologna.

Il procedimento di revoca della concessione avrà inizio a seguito di preavviso ed intimazione all’adempimento, alla instaurazione del contraddittorio. Decorsi inutilmente 15 giorni da detto preavviso (e fatto comunque salvo il minor termine di cui all’art. 7.3), ovvero qualora non vengano accolte le osservazioni del concessionario, potrà essere emanato il provvedimento di revoca.

La revoca della concessione per qualsivoglia ragione imputabile al CONCESSIONARIO comporterà l’immediata restituzione dell’immobile, essendo questo destinato ad un pubblico servizio con possibilità per CAAB di ricorrere alla forza pubblica. In ogni caso l’immobile dovrà essere restituito nello stato di fatto in cui lo aveva ricevuto, libero da cose e persone, con obbligo di pagamento del canone fino all’effettiva data di occupazione e utilizzo dell’immobile medesimo.

La mancata riconsegna dell’immobile entro i termini indicati nell’atto di revoca da parte di CAAB comporterà l’applicazione di una penale pari al doppio del valore giornaliero del canone di concessione convenzionalmente pattuito, per ogni giorno di ritardo.

Restano, altresì, impregiudicati in capo a CAAB tutte le facoltà e i poteri propri del concessionario di bene pubblico, compresi i poteri di revoca della concessione per motivi di pubblico interesse, salvo quanto previsto ai sensi dell’art. 21-*quinquies*, legge n. 241/1990 s.m.i., ove applicabile.

In ogni caso la revoca della concessione per qualsivoglia ragione imputabile

al CONCESSIONARIO comporterà il diritto del CAAB di escutere la somma di cui alla garanzia costituita ai sensi dell'art. 10, oltre al diritto al risarcimento dei maggiori danni, patiti e patendi.

#### **ART. 10. GARANZIE FIDEJUSSORIE.**

A garanzia di tutte le obbligazioni derivanti dalla concessione, dal Disciplinare Tecnico Amministrativo, dalla Convenzione, ivi compreso il pagamento dei canoni di cui all'art. 7, e dagli obblighi assunti mediante l'offerta prodotta in gara, il CONCESSIONARIO dovrà consegnare una cauzione a mezzo di polizza fidejussoria bancaria o assicurativa, a prima richiesta rilasciata da Istituto di Credito primaria importanza di importo pari ad Euro 227.500,00 (duecentoventisettemilacinquecento/00), che andrà a scadere 90 (novanta) giorni dopo la cessazione del rapporto. La garanzia sarà svincolata alla scadenza della concessione previa verifica dello stato dell'immobile e sempre che il CONCESSIONARIO abbia adempiuto ai suoi obblighi. Tale cauzione dovrà essere prontamente e pienamente reintegrata dal CONCESSIONARIO, pena la revoca della concessione, qualora durante l'esecuzione dello stesso CAAB abbia dovuto valersene, in tutto o in parte.

La fideiussione dovrà prevedere espressamente le seguenti condizioni:

- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
- il pagamento a semplice richiesta e senza che il garante possa sollevare eccezione alcuna e con l'obbligo di versare la somma richiesta, entro il limite dell'importo garantito, entro un termine massimo di 15 giorni consecutivi dalla richiesta scritta di CAAB, senza che sia necessaria la costituzione in mora da parte di quest'ultima;
- che l'eventuale mancato pagamento dei premi non sia, in nessun caso, opponibile a CAAB;
- la rinuncia ad eccepire il decorso dei termini di cui all'art. 1957 CC.
- 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.

#### **ART. 11. RECESSO DEL CONCESSIONARIO**

Diversamente da quanto previsto dal Regolamento di Mercato (art. 16), tenuto conto delle caratteristiche della presente concessione, il CONCESSIONARIO potrà recedere in ogni momento dalla concessione, solo dopo che siano trascorsi tre anni dall'inizio della concessione.

L'eventuale recesso dovrà essere comunicato per iscritto al CAAB, a mezzo raccomandata A.R., con un preavviso di 12 mesi.

#### **ART. 12 . FORO COMPETENTE**

In caso di contenzioso il foro competente sarà, *ratione materiae*, il Tribunale di Bologna ovvero il TAR Emilia Romagna, sede di Bologna.

*Bologna, 30 marzo 2011*

#### ***Allegati:***

*All. A : Planimetria*

*All. B: Regolamento del Centro Agroalimentare di Bologna*