

**SCHEMA DI CONTRATTO DI CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE
ad uso non abitativo**

Con il presente contratto in triplice originale da valersi ad ogni effetto e ragione di legge 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 prof. avv. Alberto Maffei Alberti, nella sua qualità di Presidente, d'ora innanzi più brevemente denominato anche "concedente ";

e

..... con sede legale in, via n.,
(C.F./P.I.:), in persona del legale rappresentante sig.
....., d'ora innanzi più brevemente denominata anche
"concessionario"

premesso

- 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;
- che nella suddetta qualità di promotore e gestore del predetto Centro Agroalimentare CAAB scpa è abilitata a procedere alla concessione di spazi e strutture all'interno dello stesso Centro Agroalimentare;
- che in data CAAB ha emesso un bando di gara per la concessione in diritto di superficie delle coperture della Tettoia di Carico e del Magazzino Picking presso il Centro Agroalimentare di Bologna come indicato nella planimetria allegata (sub Allegato 1), con destinazione ad

impianto fotovoltaico;

- che in data è stata aggiudicata la concessione delle coperture suddette alla come risulta dal verbale del CdA delI
- che il concessionario si è impegnato e comunque si impegna a realizzare l'impianto fotovoltaico, di sua esclusiva pertinenza ed interesse, nelle modalità e termini di cui agli atti di gara e all'offerta presentata, senza alcuna possibilità di modifica o variazione;
- **che il concessionario, di conseguenza, assume la piena ed esclusiva titolarità dell'impianto e dei rischi, dei costi e dei proventi connessi o derivanti dalla realizzazione dell'impianto, dalla sua collocazione sugli edifici interessati come da planimetria allegata (All. 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.**

Tutto ciò premesso, le parti, ai seguenti patti e condizioni,

convengono e stipulano

quanto segue :

- 1) Le premesse costituiscono parte integrante ed inscindibile del presente contratto.
- 2) CAAB concede il diritto di superficie a , che accetta senza riserva alcuna, le aree di copertura della Tettoia di Carico e del Magazzino Picking per una superficie di mq 28.650, identificato con partita catastale circa - situato in via Paolo Canali n. 1 in Bologna – così come individuato nell'allegata planimetria (All.1) con campitura in rosso e degli spazi a terra indicati con colore giallo; tali spazi

potranno essere utilizzati solo in conformità alla destinazione indicata nel bando di gara precisato ed, in particolare, esclusivamente secondo le modalità ed i termini di realizzazione dell'impianto così come definito dagli atti di gara e dall'offerta risultata aggiudicataria.

La copertura dell'immobile, nonché gli spazi indicati al capoverso precedente, vengono consegnati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano attualmente.

3) La copertura dell'immobile oggetto della concessione dovrà essere destinata dal concessionario esclusivamente all'installazione di un impianto fotovoltaico.

Il mutamento, totale e/o parziale, di destinazione dell'oggetto della concessione, comporterà la risoluzione di diritto ex art. 1456 c.c. del contratto di concessione nonché di tutti gli accordi contrattuali da esso discendenti e/o ad esso connessi salvo risarcimento dei danni subiti.

Le parti convengono che il concedente potrà, liberamente e senza vincolo alcuno, affidare in concessione o locazione a terzi le porzioni immobiliari sottostanti la copertura oggetto del presente contratto per attività allora previste dalla destinazione d'uso dell'immobile in oggetto .

4) La concessione oggetto del presente contratto avrà la durata di anni 20 (venti), che decorreranno dalla data del **2011**, comprensivo anche del tempo previsto per la realizzazione dell'impianto così come indicato dal bando di gara.

5) Il corrispettivo annuo della concessione è di Euro (=...../00) oltre ad IVA calcolata secondo l'aliquota vigente al momento della fatturazione, che la conduttrice verserà in via anticipata entro i 10 giorni successivi alla scadenza di

ciascuna annualità. In ogni caso, il primo canone dovrà essere pagato entro 10 giorni dalla sottoscrizione del contratto.

Detto corrispettivo verrà di anno in anno automaticamente aggiornato nella misura del 75% dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. Al suddetto importo non saranno aggiunti oneri relativi alle c.d. spese accessorie condominiali.

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) Il concessionario è tenuto ad utilizzare la parte di immobile oggetto della concessione e gli impianti di uso esclusivo nonché le parti e gli impianti di uso comune con la diligenza di legge, secondo le esigenze dell'attività esercitata e nel rispetto dei diritti dei terzi.

Il concessionario 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.

Il concessionario 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) Il mancato pagamento, anche parziale, da parte del concessionario, del corrispettivo annuale entro 20 (venti) giorni dalla data di scadenza, costituirà motivo di escussione ed incasso della Fideiussione prevista al punto 5 e/1) del bando di

gara, con facoltà di risoluzione del contratto di concessione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 c.c. e seguenti.

La risoluzione del presente contratto per qualsiasi ragione comporterà il conseguente obbligo del concessionario di smantellare e allontanare dal Centro Agroalimentare l'intero impianto fotovoltaico lasciando in perfetto stato di impermeabilità la copertura dell'immobile utilizzato, entro mesi 3.

8) Il concessionario, contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, presenta:

- una garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa, di cui al punto 5 e/1) del bando di gara, a prima chiamata a garanzia del corretto e tempestivo pagamento dei canoni annuali di concessione, di importo pari al valore complessivo dei canoni annuali di concessione che l'offerente si è impegnato a corrispondere per tutta la durata della concessione, oltre ad aggiornamento degli stessi secondo quanto definito dall'art. 5 del presente atto. L'importo complessivo di tale garanzia sarà proporzionalmente e progressivamente svincolato, di anno in anno, in ragione delle somme corrisposte a CAAB dal concessionario. In caso di fidejussione assicurativa il concessionario dovrà produrre tale polizza completa di autentica notarile che attesti i poteri di firma conferiti all'assicuratore ad emettere le polizze. Tale garanzia, rilasciata entro la firma del presente atto, deve essere comunque operativa per tutta la durata della concessione;

- una garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa, di cui al punto 5 e/2) del bando di gara, a garanzia dell'adempimento degli obblighi di cui al punto 2 b-3) del medesimo bando di gara ed, in particolare, dello smantellamento ed allontanamento dal Centro Agroalimentare dell'intero impianto fotovoltaico così come realizzato, lasciando in perfetto stato di impermeabilità la copertura della Tettoia di Carico e del

Magazzino Picking al termine del contratto di concessione, pari a Euro 100.000,00 (centomila/00). In caso di fidejussione assicurativa il concessionario dovrà produrre tale polizza completa di autentica notarile che attesti i poteri di firma conferiti all'assicuratore ad emettere le polizze. Tale garanzia rilasciata entro la firma del presente atto, deve essere comunque operativa per tutta la durata della concessione.

9) E' fatto espresso divieto al concessionario di cedere il presente contratto a qualsivoglia titolo, oneroso o gratuito, a terzi.

E' fatto altresì divieto al concessionario di sublocare o cedere in comodato anche parziale l'immobile oggetto della concessione a terzi .

In ipotesi di violazione del predetto divieto, il contratto di concessione si risolverà di diritto per fatto e colpa del concessionario ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 c.c..

E' in ogni caso salva la facoltà per il concessionario di costituire apposita società di scopo di cui al punto IV del bando di gara, secondo le modalità ivi previste.

10) Il concessionario si impegna in ogni caso ad assicurare, a propria esclusiva ed integrale responsabilità, in considerazione della natura degli edifici interessati nell'ambito dei quali si svolgono attività logistiche e commerciali all'ingrosso di primario interesse del Concedente, la perfetta tenuta ed impermeabilizzazione delle suddette coperture, oggetto del diritto di superficie, per tutta la durata della relativa concessione ed in presenza di qualsiasi evento atmosferico.

Conseguentemente il concessionario 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 impermeabilità 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 concessionario alla diffida ad adempiere, con termine minimo di 7 giorni, e con spese a carico di quest'ultimo, salvi gli ulteriori danni.

Le opere di predisposizione, installazione dei pannelli fotovoltaici, cablaggio, ivi compresa la manutenzione delle stesse sono di esclusiva e piena responsabilità dello stesso concessionario. Di tali attività, se previsto, dovrà essere consegnata eventuale attestazione al concedente.

Il concessionario 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 (travi, pilastri, coperti ecc. ecc.) e/o la manomissione e/o interconnessione con la restante rete impiantistica generale, ovvero, in ogni caso, l'intervento sulle predette strutture ed impianti.

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 concessionario, con facoltà di escussione dell'assicurazione di cui all'art. 13 per l'importo corrispondente.

11) Il concessionario non potrà apportare alcuna variazione, miglioramento e/o addizione sulle coperture oggetto della concessione, diverse da quelle previste nel "Progetto" presentato in sede di gara, senza la preventiva autorizzazione scritta del concedente.

Al termine della concessione CAAB si riserva riserva la facoltà di esercitare, a propria esclusiva discrezione, una delle seguenti opzioni, la prima delle quali, se esercitata, è obbligatoria per il concessionario:

- smantellare ed allontanare dal Centro Agroalimentare l'intero impianto fotovoltaico così come realizzato, lasciando in perfetto stato di conservazione ed impermeabilità la copertura della Tettoia di Carico e del Magazzino Picking oggetto della presente diritto di superficie. In caso di mancata o ritardata esecuzione della rimozione dell'impianto e del completo ripristino dello stato originario delle coperture, da parte del concessionario, 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;
- in alternativa, potrà convenire e sottoscrivere una nuova formula contrattuale che tenga conto delle nuove tecnologie, eventualmente intervenute nei limiti delle norme allora vigenti.

12) Il concessionario, dalla stipulazione del presente assume la custodia delle aree oggetto del diritto di superficie (di cui all'Allegato ...) e, quindi, sarà direttamente responsabile verso il concedente ed i terzi dei danni causati in relazione all'uso delle coperture oggetto della concessione e, manlevando CAAB da qualsivoglia responsabilità nei confronti di terzi.

Il concessionario sarà, inoltre, responsabile dei danni derivanti agli immobili e alle cose in conseguenza della mancata o inadeguata impermeabilizzazione delle superfici oggetto di concessione (copertura dell'immobile di cui all'Allegato 1).

Il concessionario, 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'uso dell'immobile e dei beni di cui sarà dotato, tranne che vi concorra colpa grave e manifesta del concedente.

13) Il concessionario si impegna e obbliga a presentare contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto polizza assicurativa indennitaria all risk di primaria compagnia assicurativa; la polizza dovrà avere durata annuale rinnovabile di anno in anno e dovrà in ogni caso essere operativa durante tutta la durata della concessione. Il massimale di detta polizza dovrà essere per ciascun rischio, di Euro 1.000.000,00 (unmilione/00); la polizza dovrà in ogni caso essere operativa durante tutta la durata della concessione, anche a copertura dei danni che dovessero verificarsi durante la realizzazione dell'impianto fotovoltaico o per qualsiasi successivo intervento allo stesso.

14) Il presente contratto è stipulato nelle forme di legge a cura del concedente e con spese ed oneri a carico del concessionario.

15) Le parti, per ogni controversia derivante dalla interpretazione ed applicazione del presente contratto, eleggono quale foro esclusivamente competente quello di Bologna.

16) Qualunque modifica del presente contratto dovrà essere approvata dalle parti solo con atto scritto.

Allegato 1

Bologna,

Letto, approvato e sottoscritto

CAAB SCPA

IL CONCESSIONARIO