

## Condizioni generali di servizio

### premesse che:

- a) CBS s.r.l. (di seguito solo la "CBS" o il "Fornitore") è una società Benefit che si occupa, tra l'altro, della gestione dei servizi generali per la conservazione di immobili, quali a titolo esemplificativo servizi di pulizia, sgombero neve e tenuta del verde (di seguito i "Servizi") relativi ad unità immobiliari, residenziali e non, in favore di soggetti pubblici e privati.
- b) Le presenti Condizioni Generali disciplinano l'attività di CBS presso ogni immobile per il quale CBS sia stata richiesta di svolgere i Servizi da qualunque soggetto a ciò titolato e troveranno applicazione nei confronti di tutti i soggetti che risultino titolari e/o detentori degli immobili (a qualunque titolo) o che li occupino (a qualunque titolo), definendosi di seguito tali soggetti gli "Occupanti". Le presenti Condizioni Generali sono pubblicate sul sito web di CBS raggiungibile all'indirizzo [www.cbs.tn.it](http://www.cbs.tn.it) e quindi consultabili in qualsiasi momento da ciascun Occupante.
- c) L'incarico conferito a CBS si intende quindi conferito a favore di tutti gli Occupanti. I Servizi resi non sono frazionabili o altrimenti divisibili.
- d) Ai fini della corretta esecuzione dell'incarico gli Occupanti di ciascun immobile potranno essere richiesti da CBS di nominare un Rappresentante Comune, restando inteso che in difetto di tale nomina CBS potrà, a proprio insindacabile giudizio, sospendere con preavviso la prestazione dei Servizi. Tutte le comunicazioni inerenti allo svolgimento dei Servizi avverranno nei confronti di tale Rappresentante Comune.

### 1. Oggetto e interpretazione

- 1.1. Le premesse fanno parte integrante delle Condizioni Generali.
- 1.2. Le presenti condizioni generali di servizio (di seguito solo le "Condizioni Generali") disciplinano i termini e le condizioni di fornitura dei Servizi da parte del Fornitore.
- 1.3. Le presenti Condizioni generali si applicano ai servizi di:
  - (a) pulizia scale e parti comuni;
  - (b) sgombero neve;
  - (c) gestione delle aree verdi
  - (d) ogni altro servizio prestato dal Fornitore in relazione ad immobili, in forza di una specifica offerta commerciale.
- 1.4. In caso di contrasto tra quanto previsto nelle Condizioni Generali e quanto specificamente pattuito in relazione a ciascun incarico, prevarrà quanto specificato nella lettera di conferimento dell'incarico e nella connessa proposta economica.

### 2. Garanzie del Fornitore e obblighi degli Occupanti

- 2.1. Il Fornitore garantisce che la prestazione dei Servizi avvenga per mezzo di personale alle proprie dirette dipendenze o mediante imprese e operatori terzi dotati delle necessarie competenze, facendosi carico dei relativi oneri previdenziali e assicurativi, con particolare riguardo all'assicurazione contro gli infortuni sul lavoro.
- 2.2. Il Fornitore ottempera a tutti gli obblighi verso i propri dipendenti e collaboratori derivanti da disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di lavoro, ivi comprese quelle in tema di igiene e sicurezza, previdenza e disciplina infortunistica, assumendo a proprio carico tutti gli oneri relativi.

2.3. Il Fornitore dichiara di applicare al proprio personale e ai collaboratori esterni condizioni normative e retributive non inferiori a quelle previste dal Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro applicabile per categoria ed in vigore al momento della conclusione del Contratto.

2.4. Tutti gli Occupanti dovranno tenere una condotta idonea a permettere al Fornitore e ai suoi preposti, comunque inquadrati e denominati, di poter correttamente e puntualmente svolgere i Servizi, senza porre in essere condotte commissive o omissive idonee ad intralciare l'esecuzione dei Servizi. Tutti gli Occupanti dovranno quindi attendersi alle indicazioni operative di tempo in tempo impartite dal Fornitore, anche per il tramite del Rappresentante Comune degli Occupanti.

### 3. Durata

3.1. Ciascun incarico conferito al Fornitore avrà durata determinata, coincidente con quella indicata nella lettera di conferimento dell'incarico e/o nella connessa proposta economica.

3.2. Nel caso in cui il conferimento dell'incarico abbia durata indeterminata, sia il Fornitore che la controparte contrattuale avrà facoltà di recedere dal contratto, inviando apposita comunicazione a mezzo di raccomandata rispettando un termine di preavviso pari ad almeno 60 giorni.

### 4. Corrispettivo e interessi di mora

4.1. Il Corrispettivo dovuto al Fornitore per la prestazione dei Servizi è indicato nella lettera di conferimento dell'incarico e/o nella connessa proposta economica predisposta dal Fornitore. In mancanza di diversa pattuizione, il Corrispettivo sarà addebitato dal Fornitore a tutti i soggetti Occupanti dell'immobile presso il quale i Servizi risultano erogati o comunque al soggetto titolare e/o detentore degli spazi. Il Corrispettivo andrà suddiviso tra tutti gli occupanti in parti uguali, salvo diverso accordo scritto con il Fornitore.

4.2. Ciascun Occupante sarà obbligato verso il Fornitore esclusivamente al pagamento della quota di Corrispettivo a suo carico; fra gli Occupanti non v'è vincolo di solidarietà, nemmeno in caso di morosità di uno o più Occupanti.

4.3. In mancanza di un diverso accordo il Fornitore addebiterà il corrispettivo con frequenza semestrale e termine di pagamento di 30 giorni.

4.4. In caso di ritardo nel pagamento saranno dovuti interessi moratori, senza necessità di costituzione in mora, nella misura prevista dall'art. 5 del D.Lgs. 9 ottobre 2002 n. 231. Per ogni sollecito di pagamento inviato il Fornitore potrà addebitare, a ciascun Occupante moroso, un importo forfettario fino a euro 15 quale rimborso delle spese di sollecito, impregiudicato il diritto al risarcimento del maggior danno subito.

4.5. Nel caso l'Occupante abbia optato per il pagamento del Corrispettivo mediante addebito diretto in conto corrente, per ogni pagamento non andato a buon fine il Fornitore avrà facoltà di addebitare un importo forfettario fino a euro 5,00 quale rimborso delle spese di incasso, impregiudicato il diritto al risarcimento del maggior danno subito.

### 5. Sospensione del servizio

5.1. La natura dei Servizi resi non permette un'esecuzione degli stessi in misura parziale ovvero a favore dei soli Occupanti che risultino puntuali nei pagamenti. Per tale ragione, il Fornitore si riserva la facoltà di sospendere i Servizi nel caso in cui il mancato pagamento, anche solo da parte di alcuni degli Occupanti, comporti una morosità pari o superiore al 30% del Corrispettivo totale fino a quel momento maturato in relazione a ciascun immobile.

### 6. Clausola risolutiva espressa

6.1. Il Fornitore ha facoltà di risolvere il contratto, ai sensi dell'art. 1456 c.c., comunicando al Rappresentante degli occupanti, con lettera raccomandata a/r, la propria volontà di avvalersi della presente clausola risolutiva espressa, nei seguenti casi:

- (a) L'ammontare della morosità complessiva raggiunga il 50% del Corrispettivo Totale maturato
- (b) A fronte della sospensione del Servizio gli occupanti inadempienti non provvedano al saldo di quanto ancora dovuto entro un termine di 30 giorni.
- (c) Si verifichino eventi e/o situazioni idonee a pregiudicare la sicurezza e/o la tranquillità del personale impiegato dal Fornitore presso un immobile per l'esecuzione dei Servizi o comunque tali da pregiudicare la regolare esecuzione dei Servizi nei termini preventivati.

6.2. La risoluzione del contratto comporta il diritto del Fornitore al risarcimento del danno.

## 7. Limitazione della responsabilità del Fornitore

7.1. Fatti salvi i casi di dolo o colpa grave, la responsabilità del Fornitore si intenderà convenzionalmente limitata entro i limiti e il massimale di Euro **1.000.000 €**, previsti dalla polizza assicurativa stipulata dal Fornitore con **Generali Italia Spa**.

## 8. Divieto di opporre eccezioni al fine di ritardare il pagamento dovuto al Fornitore

8.1. Nessuna eccezione potrà essere opposta al Fornitore al fine di evitare o ritardare il pagamento del corrispettivo periodico dovuto da ciascun Occupante o dagli altri soggetti obbligati.

## 9. Foro competente

9.1. Il presente contratto è regolato dalla legge italiana.

9.2. Per ogni controversia che dovesse insorgere in relazione all'esecuzione, l'interpretazione o la risoluzione del contratto stipulato con il Fornitore sarà competente, in via esclusiva, il Tribunale di Trento, escluso ogni diverso foro concorrente, fatta salva, ove applicabile, la competenza inderogabile relativa al foro di residenza o domicilio del consumatore, se ubicati nel territorio dello stato italiano.

Trento, 1 agosto 2021

Francesco Gabbi

Community Building Solutions CBS/Srl  
**COMMUNITY BUILDING SOLUTIONS**  
Società Benefit  
C.B.S. S.r.l. Società Benefit  
Via Passirio, 5 - 38122 Trento  
CF/P.IVA 02340450226