

**CONTRATTO DI PRESTAZIONI E DI SERVIZI**

Tra

COGESA S.p.A., con sede legale in Sulmona, capitale sociale Euro 120.000 Interamente versato, Codice Fiscale e Partita Iva: 92007760660 e Iscrizione nel Repertorio Economico Amministrativo di L'Aquila al n. AQ96226, in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante pro-tempore, Avv. Vincenzo Margiotta, domiciliato per la carica presso la sede della società medesima; e

La società \_\_\_\_\_ (in seguito denominata anche Utente), Codice Fiscale e Partita IVA: \_\_\_\_\_, Iscrizione nel Repertorio Economico Amministrativo di L'Aquila al n. AQ - \_\_\_\_\_, in persona di \_\_\_\_\_;

premessi

- che COGESA S.p.A. ha acquistato l'immobile che si trova ad Sulmona (AQ) Via della Repubblica n.70, ex Sviluppo Italia;

- che l'Utente, intende ubicare temporaneamente la propria attività presso l'incubatore suddetto;

- che COGESA S.p.A., ha esaminata la domanda del Conduttore;

tutto ciò premesso, tra le parti si conviene quanto segue:

**Art. 1-Premesse**

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente contratto.

**Art. 2 - Oggetto del contratto**

Cogesa SpA si obbliga a fornire all'Utente stesso, che accetta di riceverli i servizi qui di seguito Indicati:

- messa a disposizione di n. \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) spazi attrezzati identificati con i nn. \_\_\_\_\_ nella planimetria allegata di complessivi metri quadrati \_\_\_\_\_;

-disponibilità esclusiva di n.\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) posti macchina nel parcheggio interno non custodito, come da planimetria allegata sub 1);

-disponibilità non esclusiva di utilizzo degli spazi comuni (sala ristoro, bar/mensa, parcheggi, ecc.); -

-possibilità di utilizzare, nei limiti delle disponibilità, le sale contatti e le sale riunioni, nonché le aule convegni e formazione

-illuminazione, manutenzione, pulizia aree comuni, guardiani notturna;

**Art. 3 durata del contratto - Recesso**

Il presente contratto ha la durata di anni 6+6 con decorrenza \_\_\_/0\_/2019 e termine 31/12/20\_\_\_. Ciascuna delle Parti potrà recedere liberamente dal contratto dandone preavviso scritto, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento da spedire almeno 12(dodici) mesi prima del giorno in cui il recesso dovrà avere effetto.

**Art. 4 - Corrispettivo - Rimborsi**

Il corrispettivo per la prestazione dei servizi di cui sopra è stabilito in Euro \_\_,00 (euro \_\_\_\_\_/00) mensili, più I.V.A., che l'Utente dovrà corrispondere entro il giorno 5 di ogni mese. Per ogni giorno di ritardo rispetto a tale termine, verranno addebitati all'Utente gli Interessi di mora ad un tasso di sette punti superiore al saggio di Interesse del principale strumento di rifinanziamento della Banca Centrale Europea, vigente al momento dell'esigibilità, così come previsto dal Dlgs. 9 ottobre 2002, n.231. Il corrispettivo annuo sarà aggiornato annualmente in base alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente. Nel caso in cui non si disponga di forniture individuali l'Utente sarà tenuto a rimborsare a COGESA, entro 15 (quindici) giorni dalla richiesta, il costo della energia elettrica e del gas.

**Art. 5. Responsabilità per mancata fornitura dei servizi**

In caso di mancata fornitura, o di fornitura parziale o inesatta, dei servizi oggetto del presente contratto o in caso di ritardo nella fornitura degli stessi, COGESA sarà responsabile nei confronti dell'Utente solo se l'inadempimento anche parziale o il ritardo nella fornitura saranno stati determinati da colpa grave o dolo della medesima COGESA SpA.

**Art. 6-Modalità per la fruizione dei servizi e regole di comportamento**

L'Utente si impegna ad usufruire dei servizi forniti da COGESA secondo la diligenza del buon padre di famiglia, mantenendo in buono stato i locali, nonché gli impianti ed i macchinari ivi installati da COGESA stessa. A tal fine, prima dell'occupazione da parte dell'Utente degli spazi ad esso destinati, sarà redatto congiuntamente un inventario dal quale dovranno risultare sia gli impianti ed i macchinari dei quali i locali sono corredati, sia lo stato di manutenzione degli stessi.

L'Utente si impegna espressamente a non svolgere attività che possano cagionare danni a persone o a cose nell'ambito degli spazi attrezzati esclusivi o comuni. L'Utente si obbliga a non introdurre negli spazi di uso esclusivo ed in quelli di uso comune carburanti, armi, materiale esplosivo o comunque pericoloso per l'incolumità o nocivo per la salute delle persone, nonché animali e beni non commerciabili per legge.

L'Utente si impegna ad osservare tutte le prescrizioni di legge in tema di emissioni di fumo, rumori, esalazioni, scarichi di lavorazioni, smaltimento rifiuti, nonché tutte le disposizioni in materia di salubrità ed igiene del posto di lavoro, di prevenzione degli infortuni sul lavoro e di tutela ambientale. L'Utente dovrà essere a tal fine dotato, a propria cura, responsabilità e spese, delle attrezzature antinfortunistiche e sanitarie, secondo le disposizioni vigenti. L'Utente si impegna a rispettare il Regolamento di uso degli spazi comuni predisposto da COGESA,

nonché ad osservare ed a far osservare dai suoi dipendenti, collaboratori, clienti, visitatori e fornitori, comportamenti sempre improntati agli usi di civile educazione e convivenza.

L'Utente si obbliga a fare In modo che Il rumore derivante dall'esercizio della propria attività, all'esterno degli spazi che gli sono messi a disposizione, non sia In alcun modo superiore alle disposizioni normative vigenti. Lo smaltimento del rifiuti industriali speciali e/o tossici, lvi compresi quelli considerati speciali dal DPR n. 915 del 10.9.1982 e successive modificazioni ed Integrazioni, dovrà avvenire a cura e spese dell'Utente nella più scrupolosa osservanza della disciplina vigente. L'Utente provvederà direttamente al pagamento della tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani.

**Art. 7 - Spazi di uso esclusivo**

L'Utente, previa autorizzazione scritta di COGESA SpA, potrà Installare, a proprie spese, mobilio, Impianti e macchinari negli spazi attrezzati di uso esclusivo. Le suddette attrezzature, Impianti e macchinari dovranno essere rispondenti a tutte le disposizioni vigenti In materia antinfortunistica e sanitaria. L'Utente non potrà apportare modificazioni o migliorie agli spazi di uso esclusivo, fermo restando che, al momento del rilascio di tali spazi, l'Utente sarà, comunque, tenuto ad effettuare la rimessa In ripristino. Sono a carico dell'Utente tutti gli Interventi di piccola manutenzione relativi agli Impianti di sanitari,

alle coperture, alle serrature, alle superfici dei muri, dei soffitti, infissi, pavimenti e rivestimenti. Restano a carico di COGESA quelle di straordinaria manutenzione.

### **Art. 8 Esonero da responsabilità**

L'Utente esonera espressamente COGESA dalla responsabilità per ogni eventuale danno che possa derivargli dal fatto o dall'omissione sia di altre Imprese operanti nell'ambito degli altri spazi ad uso esclusivo. Inoltre, non risponde in alcun modo nei confronti dell'Utente di eventuali furti di merci, materiali o di altri beni dell'Utente, che dovessero avvenire negli spazi messi a sua disposizione o in quelli di uso comune.

### **Art. 9 Autorizzazioni**

L'Utente dovrà produrre, entro 30 (trenta) giorni dalla sottoscrizione del presente contratto e in ogni caso prima dell'avvio delle attività, tutte le concessioni e/o le licenze amministrative ed autorizzazioni necessarie per lo svolgimento della propria attività. In particolare l'Utente dovrà produrre in copia a COGESA, entro 30 (trenta) giorni dalla sottoscrizione del presente contratto e in ogni caso prima dell'avvio delle attività, tutte le autorizzazioni prescritte dal Vigili del Fuoco, dalla AUSL, dal Vigili Urbani e dagli altri Enti preposti a rilasciarle in relazione all'attività svolta dall'Utente stesso.

### **Art. 10- Divieto di cessione del contratto**

E' fatto espresso ed assoluto divieto all'Utente di cedere in tutto od

in parte, direttamente od Indirettamente, i diritti allo stesso spettanti in virtù del presente contratto e/o di consentire a terzi e/o di autorizzarli ad avvalersi dei servizi forniti

**Art. 11 Accesso**

L'Utente si obbliga a consentire al personale di COGESA l'accesso negli spazi messi a propria disposizione, sia per verificare lo stato dei locali e degli Impianti, sia per eseguire riparazioni sugli Impianti di pertinenza dell'intero complesso. L'accesso dovrà avvenire, salvo casi di eccezionale urgenza, durante il normale orario di lavoro e gli eventuali interventi non dovranno ostacolare, nel limite del possibile, lo svolgimento dell'attività dell'Utente.

**Art. 12 Risoluzione di diritto**

COGESA SpA avrà la facoltà di dichiarare risolto di diritto il presente contratto, così come previsto dall'art. 1456 e.e., qualora l'Utente ponga in essere anche solo una delle seguenti ipotesi:

- ritardi di oltre 3 (tre) mesi di anche uno solo dei pagamenti o dei rimborsi dovuti in forza del presente contratto; ovvero
- omissione di pagare anche uno solo dei premi delle assicurazioni stabilite nel successivo art. 18; ovvero non adempimento a quanto previsto nell'art. 6 del presente contratto; ovvero

- decada dalle autorizzazioni, concessioni o licenze di cui all'art. 10 che precede

- alieni, conceda In usufrutto o In comodato, o affitti a terzi la propria azienda od un ramo di essa; ovvero sia posto In liquidazione, sia dichiarato fallito o sia ammesso ad amministrazione controllata o ad altre procedure concorsuali.

### **Art. 13 - Riconsegna degli spazi attrezzati**

Sia al termine del contratto, sia in caso di risoluzione l'Utente dovrà riconsegnare gli spazi attrezzati liberi da persone e cose, nello stato medesimo in cui l'ha ricevuto, e riconsegna immediata delle chiavi di accesso all'immobile.

### **Art. 14 - Garanzia delle obbligazioni dell'utente**

A garanzia delle obbligazioni tutte assunte dall'Utente per effetto del presente contratto, l'Utente stesso, alla sottoscrizione del presente contratto, consegna una fideiussione bancaria della durata di mesi 6 (sei) a favore di COGESA S.p.A, a prima domanda, solidale con rinuncia al termine di cui all'art. 1957 e.e., per l'importo pari a 6 (sei) mesi di canone di locazione a titolo di garanzia per le obbligazioni contrattuali, ivi inclusa, quella relativa al pagamento delle somme dovute come corrispettivi e/o rimborsi, di cui all'art. 4 che precede. Qualora entro .15 giorni dalla sottoscrizione del presente Contratto, l'Utente non ottemperi a tale obbligo COGESA avrà facoltà di risolvere Ipso Iure Il presente contratto al sensi dell'art. 1456 e.e., da comunicarsi a mezzo raccomandata a.r. o PEC.



**Art. 15 - Penale**

Qualora l'Utente non provveda alla liberazione degli spazi attrezzati entro i termini stabiliti dal presente contratto nonché per uno dei motivi di risoluzione di cui all'art. 13 del presente Contratto, dovrà corrispondere a COGESA una penale pari a Euro 100,00 (cento/00) per ogni giorno di ulteriore a titolo di indebita permanenza negli spazi medesimi

salvo il risarcimento degli ulteriori danni.

**Art. 16 Polizza assicurazione. Condizione risolutiva**

Contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, l'Utente consegna a COGESA la copia conforme delle polizze di assicurazione emesse da primaria società assicuratrice, mediante le quali l'Utente si è assicurato, per tutta la durata del presente contratto, contro il rischio della responsabilità civile derivante dall'esercizio della propria Impresa anche per danni causati da propri dipendenti e collaboratori per un massimale non inferiore a Euro 1.000.000,00 (un milione,00) ed ha assicurato contro il rischio di incendio, scoppio, fulmine e quant'altro gli spazi ad esso assegnati per un massimale non inferiore a Euro 150,000 (centocinquanta mila,00) per ciascun laboratorio assegnato. Le polizze dovranno essere mantenute in vigore senza modificazione alcuna per tutta la durata del presente contratto, pena la risoluzione del contratto stesso ex art. 1456 e.e.

**Art. 17 - Foro competente**

Le controversie che insorgessero tra le Parti in relazione a quanto stabilito nel presente contratto saranno decise con competenza esclusiva dell'Autorità Giudiziaria del Foro di SULMONA.

**Art. 18 Spese**

Le spese di registrazione del presente contratto, nonché ogni altra inerente e conseguente, sono ad esclusivo carico dell'Utente.

**Art. 19 Modifiche**

Le eventuali modificazioni del presente contratto avranno validità solo se risultanti da un atto scritto firmato da entrambe le Parti. Le spese per la registrazione del presente Contratto, ove applicabile, nonché ogni altra ad esso inerente, sono a carico esclusivo dell'Utente. Al sensi e per gli effetti dell'art. 13 del d.lgs. 196/2003, le Parti si danno atto di essere informate in merito all'utilizzazione dei rispettivi dati personali i quali saranno gestiti nell'ambito di trattamenti con mezzi automatizzati e/o manuali, al fine precipuo di dare esecuzione al presente Contratto.

Sulmona \_\_\_\_\_

COGESA spa            l'Amministratore Unico

Al sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 e.e., le Parti

dichiarano di approvare espressamente le seguenti clausole:

artt. 1 (Premesse), artt. 2 (Oggetto del Contratto), artt. 3 (Durata del contratto - Recesso), 4 (Corrispettivo - Rimborsi), 5 (Responsabilità per mancata fornitura di servizi), 6 (Modalità per la fruizione dei servizi e regole di comportamento), 7 (Spazi di uso esclusivo), 8 (Esonero da responsabilità), 9 (Autorizzazioni), 11 (Accesso), 12 (Risoluzione di diritto), 13 (Riconsegna degli spazi attrezzati), 14 (Garanzia delle obbligazioni dell'utente), 15 (Penale), 16 (Polizze di assicurazione. Condizione risolutiva), 17 (Foro competente), 18 (Spese) e 19 (Modifiche).

Sulmona \_\_\_\_\_

**COGESA spa**

**l'Amministratore Unico**

**- Avv. Vincenzo Margiotta**