

CONSORZIO PER LO SVILUPPO INDUSTRIALE ROMA - LATINA

ATTO IMMEDIATAMENTE ESECUTIVO

ATTI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

VERBALE N. 14/2016 del 18 Luglio 2016

DELIBERAZIONE N. 79

OGGETTO: Centro Servizi alle Imprese – Locazione ADV Trade – Rimodulazione uffici.

<p style="text-align: center;"><i>Dimostrazione Della disponibilità dei fondi:</i></p>	<p>L'anno duemilasedici, il giorno diciotto del mese di Luglio, alle ore 10,10 presso la sede del Consorzio sita in Via Carrara n. 12/a – Tor Tre Ponti – si è riunito il Consiglio di Amministrazione.</p>
<p>Titolo</p>	<p style="text-align: center;">P R E S E N T I</p>
<p>Capitolo</p>	<p>1) CARLO SCARCHILLI Presidente SI</p>
<p>Categoria</p>	<p>2) STEFANIA PETRIANNI Vice Presidente SI</p>
<p>Articolo</p>	<p>3) LUCIANO MOCCI Consigliere NO</p>
<p>Somma stanziata L.</p>	<p>4) COSIMO PEDUTO Consigliere SI</p>
<p>Agg. per storni L.</p>	<p>5) ALESSANDRA SCARAGGI Consigliere SI</p>
<p> L.</p>	
<p>Somme impegnate L.</p>	
<p>Disponibilità L.</p>	
<p> L.</p>	
<p>Somme impegnate L.</p>	<p>E' presente il Presidente del Collegio Sindacale Dr. Sebastiano GOBBO ed il Componente Dr.ssa Adelia DAVOLI. E' assente giustificato il Componente Dr. Antonio LOMBARDI.</p>
<p>Disponibilità L.</p>	<p>Assiste con funzioni di Segretario Verbalizzante il Direttore Generale Ing. Lorenzo MANGIAPELO.</p>
<p>Addi</p>	<p>Il Presidente, riconosciuta la validità del numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta sull'argomento in oggetto.</p>
<p style="text-align: center;">IL SEGRETARIO</p>	

Su relazione del Presidente,

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

- richiamati i propri Verbali e da ultimo il n. 11/16 del 30/05/16 punto 11);
- visti i Preventivi delle Ditte:
 - Marzella Impianti Srl n. 22/16 (in atti al prot. n. 4043 del 11/07/16) per interventi elettrici (elettronici, informatici, trasmissione dati, allarme, antincendio, quadro di distribuzione, ecc.);
 - AST Srl n. XL 120/16 (in atti al prot. n. 4082 del 13/07/16) per interventi edilizi (smontaggio pareti, installazione controsoffitti e vetrata, tramezzature, pittura interna, ecc.);entrambi rimodulati dalla Direzione Generale;
- considerato che la Ditta ADV Trade SpA ha manifestato per le vie brevi la volontà di far sottoscrivere i Contratti di Locazione alla Ditta AT ETRURIA CONTACT Srl, sua controllata, le quali sono entrambe controllate dalla Società WCMG S.A. Società di diritto lussemburghese, con impegno a formalizzarne con sollecitudine l'istanza;
- visto:
 - la bozza di Contratto di Comodato d'uso gratuito, allegata alla presente deliberazione, relativa alla concessione temporanea di due locali (n. 42 e n. 43 per un totale di mq. 88 circa) dove svolgere immediatamente l'attività di *"Call center conto terzi per Telemarketing, indagini di mercato e altri servizi alle imprese, agenzia di affari per recupero crediti"* e fino alla disponibilità dei maggiori spazi oggetto di procedure per la locazione, e precisamente dal 18/07/16 al 15/09/16, con spese per la manutenzione ordinaria, pulizia, energia, condizionamento e/o riscaldamento nonché per eventuali danni (pari ad € 316,80 oltre I.V.A. mensili) a carico della Società AT ETRURIA CONTACT Srl;
 - la bozza di Contratto di Locazione, allegata alla presente deliberazione, relativa alla locazione degli spazi oggetto delle lavorazioni di cui sopra, che prevede:
 - locazione di spazi per complessivi mq. 400 circa (Edificio A Piano Primo);
 - durata della locazione: anni 6 (sei) a partire dal 15/09/16 rinnovabile tacitamente di ulteriori sei;
 - canone annuo pari ad € 26.400 oltre I.V.A. in rate mensili da € 2.200 oltre I.V.A.;
 - polizza fidejussoria a garanzia del canone di locazione dell'importo di € 60.000;
 - deposito cauzionale di € 6.600 oltre I.V.A. (pari a tre mensilità);
 - spese mensili forfettarie per "servizi": € 1.600 (energia elettrica); € 600 (pulizia); € 1.400 (energia per Gruppo Frigo, U.T.A.); € 360 (manutenzione servizi comuni); per un totale di spese per servizi e spese di servizi comuni pari ad € 3.960 oltre I.V.A.;
 - polizza fidejussoria a garanzia dei servizi e servizi comuni dell'importo di € 50.000;
- sentito il parere favorevole del Direttore Generale;
- a voti unanimi;

DELIBERA

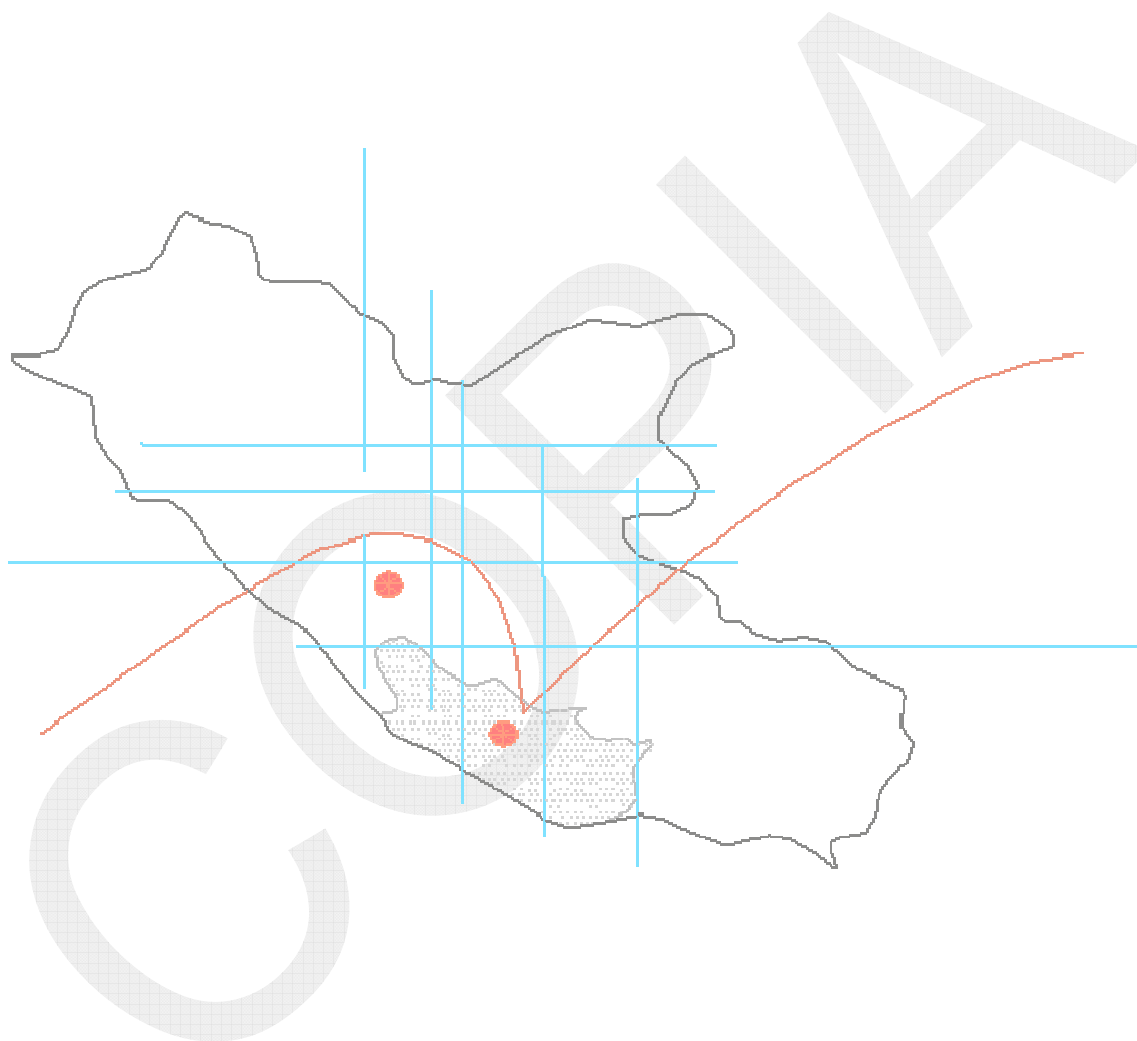
- le premesse sono parte integrante e sostanziale del deliberato;
- di approvare i Preventivi delle Ditte Marzella Impianti Srl n. 22/16 (prot. n. 4043/16) e AST Srl n. XL 120/16 (prot. n. 4082/16), così come rimodulati dalla Direzione Generale;
- di prendere atto che la Ditta ADV Trade SpA ha manifestato per le vie brevi la volontà di far sottoscrivere i Contratti di Locazione alla Ditta AT ETRURIA CONTACT Srl, sua controllata, le quali sono entrambe controllate dalla Società WCMG S.A. Società di diritto lussemburghese, con impegno a formalizzarne l'istanza;
- di approvare le allegato bozze di:
 - Contratto di Comodato d'uso gratuito;
 - Contratto di Locazione;

con la Società AT ETRURIA CONTACT Srl, con mandato al D.G. per la loro stipula con facoltà di apportarne modifiche e/o integrazioni ritenute necessarie che non ne snaturino gli indirizzi essenziali;

- il presente provvedimento non è soggetto a controllo ai sensi della Legge Regionale n. 13/97.-

IL SEGRETARIO
Ing. Lorenzo Mangiapelo

IL PRESIDENTE
Comm. Carlo Scarchilli



PS-36-16

CONTRATTO DI COMODATO D'USO GRATUITO

L'anno Duemilasedici, nella sede del Consorzio per lo Sviluppo Industriale Roma- Latina sita in Via Carrara n. 12/a – Latina Scalo (LT),

T R A

- L'Ing. LORENZO MANGIAPELO nato a Sermoneta il 03/10/1954 in qualità di Direttore Generale del Consorzio per lo Sviluppo Industriale Roma-Latina, cod. fiscale 00242200590, Ente di Diritto Pubblico Economico, Comodante, in attuazione della Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 79 del 18/07/2016;

Il Signor Marco Picocchi nato a Napoli (NA) il 03/02/1983 domiciliato a Milano in Via Cadore n. 32 - in qualità di Amministratore Delegato della società AT ETRURIA CONTACT S.r.l., Comodatario, con sede legale in Siena - Via Rinaldo Franci n. 14 – Codice Fiscale 01221300526, il quale dichiara di agire esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse della società giusta delega con potere di firma concessa dal Consiglio di Amministrazione.

Premesso che il Consorzio per lo Sviluppo Industriale Roma-Latina, con propria deliberazione n. 79/16 , ha concesso alla società AT ETRURIA CONTACT S.r.l. , l'utilizzo dei locali, di proprietà, individuati all'interno del Centro Servizi alle Imprese, Via Carrara n. 12/a – Latina - Edificio "C" piano terra stanze n. 42 / 43 - Totale mq. 88 circa per poter svolgere

l'attività di *"Call center conto terzi per Telemarketing, indagini di mercato, e altri servizi alle imprese, agenzia di affari per recupero crediti"*;

si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 – Il Consorzio per lo Sviluppo Industriale Roma-Latina cede in comodato d'uso gratuito alla società AT ETRURIA CONTACT Srl i locali individuati presso il Centro Servizi alle Imprese, Via Carrara 12/a – Latina, come di seguito descritto:

- locali Edificio "C" – Piano Terra (stanze n.42 e n. 43 totale mq. 88 circa– Foglio 92 Particella 540 sub 15 parte) come da allegata planimetria in scala 1:200, colorata in rosso che sottoscritta dalle parti, si allega al presente contratto di cui costituisce parte integrante (Allegato "A");

Art.2 – Il Comodatario si obbliga a destinare i locali, oggetto della presente scrittura privata, ad uso esclusivo per poter svolgere l'attività di *"Call center conto terzi per Telemarketing, indagini di mercato, e altri servizi alle imprese, agenzia di affari per recupero crediti"*.

Art. 3 - Il Comodatario non potrà sublocare o cedere ad altri i locali oggetto del presente contratto.

Art. 4 – La durata del comodato per i locali di cui all'art. 1 è a partire dalla data 18/07/2016 alla data 15/09/2016 e prorogabile solo su disponibilità dell'Ente.

Art. 5 – Per esigenze strettamente organizzative e/o funzionali il Comodante in sostituzione dei locali sopracitati può concedere in comodato d'uso altri locali con semplice comunicazione scritta al Comodatario.

Art. 6 – Viene stabilito espressamente che sono a carico del Comodatario tutti i lavori di manutenzione ordinaria e le spese di pulizia, spese di energia elettrica, spese di condizionamento e/o riscaldamento dei locali concessi in comodato d'uso, come quantificati al successivo art.8 ,nonché quelli derivanti da eventuali danni imputabili a fatto o colpa del medesimo. Tutte le eventuali opere realizzate dal Comodatario, previo consenso scritto del Comodante, al termine della durata del presente contratto dovranno essere rimosse a cura e spese del Comodatario prima della riconsegna dei beni, ripristinando lo stato ante operam, alternativamente e ad insindacabile giudizio del Comodante le opere rimarranno di proprietà del Comodante senza che questi debba nulla corrispondere al Comodatario per la loro realizzazione e senza che questi debba provvedere al ripristino dello stato.

Art. 7 – Il Comodatario dichiara che i locali sono adatti all'uso per il quale vengono concessi e che gli stessi sono conformi alle attuali leggi vigenti in materia per l'uso che ne faranno ed in particolare a quelle relative alla sicurezza degli ambienti di lavoro, senza nulla eccepire al Comodante.

Il Comodatario prende atto che i locali vengono concessi in comodato d'uso gratuito indipendentemente dal rilascio al Comodatario medesimo, da parte delle competenti Autorità, delle prescritte licenze di esercizio, in ordine al quale rilascio la parte Comodante viene espressamente esonerata da qualsiasi responsabilità.

Il Comodatario è costituito custode della cosa comodata, esonera espressamente il Consorzio per lo Sviluppo Industriale Rom-Latina da ogni responsabilità sia per danni diretti che indiretti alle persone e cose.



Art. 8 – Il rimborso delle spese relative alla gestione delle utenze dei locali sopracitati sono a carico del Comodatario, quali spese per la pulizia dei locali, la fornitura di energia elettrica, riscaldamento e/o condizionamento per un totale di € 316,80 oltre IVA mensili, che sarà anticipato mensilmente dal Comodatario entro il 5 di ogni mese a favore del Consorzio per lo Sviluppo Industriale Roma-Latina attraverso il conto corrente presso BCC Banca di Credito Cooperativo di Roma agenzia 185 Latina, Codice IBAN IT 30C 08327 14700 000000000570, conseguentemente L'Ente Comodante emetterà corrispondente fattura;

- sono inoltre a carico del Comodatario:
- oneri assicurativi contro furti e/o atti vandalici di opere e macchinari, apparecchiature ecc.;
- garanzia della privata e pubblica incolumità manlevando l'Ente da qualsiasi responsabilità diretta e indiretta derivante dall'uso in comodato dei locali su descritti.

Nel caso in cui la società AT ETRURIA CONTACT S.r.l . non rispettasse gli impegni assunti il comodato d'uso gratuito decade automaticamente. I locali dovranno essere riconsegnati al Comodante entro 30 (trenta) giorni dalla comunicazione effettuata all'indirizzo indicato nel presente contratto a mezzo lettera Raccomanda A.R. e/o e- mail- P.E.C.

Art. 9 –Per esigenze strettamente organizzative e/o funzionali il Comodante per i locali specificati all'art. 1 del presente contratto, si riserva la facoltà di comunicare tempestivamente al Comodatario mezzo lettera Raccomandata A.R. e/o e- mail- P.E.C. la necessità di rientrare in possesso. Il Comodatario

riconsegnerà i locali entro 30 (trenta) giorni dalla comunicazione effettuata all'indirizzo indicato nel presente contratto.

Art. 10- Il Comodante, previo avviso anche verbale, potrà far ispezionare i locali oggetto del presente contratto, alla presenza del Comodatario.

Art. 11 – La riconsegna delle chiavi dei locali alla scadenza del contratto sarà liberatoria solo dopo effettiva verifica dello stato dei luoghi e delle cose consegnate, di cui verrà redatto in contraddittorio specifico Verbale.

Art. 12 – Il contratto di comodato d'uso gratuito sarà nello stato di fatto e di diritto in cui i locali si trovano. La società AT ETRURIA CONTACT S.r.l. solleva il Consorzio da qualsiasi responsabilità nei confronti di terzi diretta e/o indiretta in relazione alla sua attività dalla quale non potrà in nessun tempo e maniera far rivalsa accettando, senza riserva alcuna, la presente clausola.

Art. 13 -Le spese relative alla registrazione del presente atto saranno a totale carico del Comodatario.

Art. 14 – Per quanto espressamente non previsto si applicano le disposizioni previste dal Codice Civile ed eventuali leggi speciali in materia.

Art. 15 – Per qualsiasi controversia sarà competente il Tribunale di Latina Letto, confermato e sottoscritto.

Per la società AT ETRURIA CONTACT Srl

L'AMMINISTRATORE DELEGATO
(Sig. Marco Picocchi)

CONSORZIO PER LO SVILUPPO
INDUSTRIALE ROMA-LATINA

IL DIRETTORE GENERALE
(Ing. Lorenzo Mangiapelo)

Ps-16-37

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge,

- il Consorzio per lo Sviluppo Industriale (Roma-Latina) con sede in Via Carrara 12/A Località Tor Tre Ponti (Latina Scalo) C.F. 00242200590, PEC **info@pec.consorzioasi.com** Ente di Diritto Pubblico Economico, locatore nella persona del Direttore Generale giusta deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 79 del 18/07/2016 ed appresso indicato più brevemente come “Consorzio” concede in locazione:

- alla società AT ETRURIA CONTACT S.r.l. con sede legale in Siena – Via Rinaldo Franci n. 14 – C.F. 01221300526, PEC **atetruria@legalmail.it** nella persona dell'Amministratore Delegato – signor Marco Picecchi nato a Napoli (NA) il 03/02/1983 e domiciliato a Milano in Via Cadore n. 32 - che accetta i locali siti in Comune di Latina, Via Carrara n. 12/a – Località Tor Tre Ponti - 04013 -Latina Scalo, per complessivi mq. 400 circa; - Foglio 92 part. 540 sub. 18 parte “EDIFICIO A” piano primo - (come da allegate planimetrie in scala 1:500 e 1:200 (ALLEGATO 1-2), ed appresso indicato più brevemente come “Conduttore”.

Art. 1) - DESTINAZIONE DELLA COSA LOCATA

La parte conduttrice si obbliga a destinare i locali, oggetto della presente scrittura privata, ad uso esclusivo per l'attività di “*CALL CENTER conto terzi per Telemarketing, indagini di mercato, e altri servizi alle imprese, agenzia di affari per recupero crediti*”; - escluso, inderogabilmente, ogni diversa destinazione. E' fatto divieto al

Conduttore di mutare anche in parte ed anche solo temporaneamente tale uso senza preventivo consenso della proprietà.

ART. 2) – La società AT ETRURIA CONTACT S.r.l. dichiara di aver esaminato i locali oggetto della locazione, di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di conservazione ed esenti da difetti che possano influire sullo svolgimento della propria attività e sulla salute di chi vi svolga attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato, salvo l'uso normale.

Ogni aggiunta, che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali, ed ogni altra innovazione potranno essere eseguite solo con il preventivo consenso scritto del Consorzio.

ART.3 – la società AT ETRURIA CONTACT S.r.l. esonera espressamente il Consorzio da ogni responsabilità connessa o seguente alle attività che saranno svolte nei locali, all'accesso di personale nell'edificio, alla sosta nelle parti comuni dell'edificio stesso, assumendosene direttamente ogni responsabilità ed oneri anche nei confronti del Consorzio per quanto attiene ad eventuali danni arrecati alle cose condominiali e non.

ART. 4) - DURATA

La durata della locazione è stabilita in anni sei (6), a partire dal 15 Settembre 2016.

Alla prima scadenza il contratto si rinnova tacitamente di sei anni se il conduttore non abbia comunicato disdetta a mezzo lettera raccomandata almeno 12 mesi prima della scadenza, o se il locatore non abbia esercitato la facoltà di diniego ai sensi dell'art. 29 della legge 27 luglio 1978 n. 392. Alle

successive scadenze la rinnovazione potrà avvenire solo per espresso consenso delle parti, esclusa quindi la tacita riconduzione e in facoltà del conduttore ai sensi dell'art. 4 - 1° COMMA L. 392/78 recedere anticipatamente dal contratto previo avviso da comunicarsi a mezzo raccomandata A.R. almeno 6 mesi prima dalla data di consegna.

ART. 5) CANONE.

Il canone di locazione viene convenuto fra le parti in €. 26.400,00 (Euro ventiseimilaquattrocento/00) annue oltre I.V.A. e verrà pagato in rate mensili anticipate di € 2.200,00 (Euro duemiladuecento/00) oltre I.V.A., ciascuna entro il giorno 5 di ogni mese.

Il canone, dall'inizio del secondo anno di locazione, sarà aggiornato annualmente in misura del 75% della variazione, accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi nell'anno precedente, in conformità del disposto dell'art. 32 della legge 27 luglio 1978 n. 392, come modificato dalla legge 5 aprile 1985 n. 118, art. 1 comma 9 sexies.

La società AT ETRURIA CONTACT S.r.l. garantisce irrevocabilmente il Consorzio per l'importo di € 60.000, 00 (Euro sessantamila/00) oltre I.V.A. mediante polizza fideiussoria bancaria - rilasciata dall'Istituto..... con sede in polizza n. del

Allegato "3" per mancato pagamento canoni e risarcimento danni dal Consorzio subiti in conseguenza dell'inadempimento da parte della società'

AT ETRURIA CONTACT S.r.l. delle obbligazioni previste nel presente contratto.

L'efficacia della garanzia decorre dalla data di stipula del presente contratto e fino alla cessazione del contratto stesso, per l'escussione della garanzia, l'Istituto Garante pagherà l'importo dovuto dalla società AT ETRURIA CONTACT S.r.l. al Consorzio entro il termine di 15 giorni dal ricevimento della semplice richiesta scritta dal consorzio stesso mediante raccomandata e/o Pec indirizzata alla sede dell'Istituto Garante inviata per conoscenza anche alla società AT ETRURIA CONTACT S.r.l..

L'Istituto Garante non godrà del beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 codice civile in caso di controversia tra Garante e Consorzio il foro competente e' quello del Tribunale di Latina.

ART.6 - PAGAMENTO

Il termine ha carattere essenziale, per cui il mancato pagamento del canone, spese per servizi, spese per servizi comuni decorsi 5 giorni dalla scadenza prevista, comporta la risoluzione di diritto del contratto, senza pregiudizio delle azioni per il recupero del canone, spese per servizi, spese per servizi comuni e di ogni altra somma dovuta. Indipendentemente dalle predette azioni per il fatto del mancato o ritardato pagamento anche di parte di una mensilità, trascorso il predetto termine massimo di tolleranza di 5 giorni, il conduttore, in ogni caso e qualunque ne sia la causa, senza bisogno di diffida o speciale atto di interpello, è tenuto a corrispondere alla parte locatrice, per ogni mensilità o parte di essa rimasta insoluta, la penalità

dell'5% dell'importo non versato, da computarsi per ogni mese o frazione di mese di ritardo, a cominciare dalla prevista data di scadenza.

Il pagamento del canone di locazione, spese per servizi, spese per servizi comuni non può essere sospeso per nessun motivo, sia pure per pretese inadempienze del locatore contestate dal conduttore.

Il pagamento medesimo non può essere neppure subordinato a condizioni di sorta, né possono opporsi in compensazioni eventuali crediti che a qualsiasi titolo il conduttore possa vantare nei confronti del locatore. Eventuali pretese del conduttore dovranno essere fatte valere separatamente ed a tal fine, il conduttore rinuncia espressamente ad ogni compensazione a suo favore.

Il locatore provvederà ad imputare ogni versamento effettuato, (quale ne sia la causale indicata dal conduttore a norma del 2° comma dell'art. 1193 c.c. senza necessità di inviare sollecito alcuno), a proprio insindacabile giudizio, in primis agli interessi di mora fino al giorno dell'esatto ed effettivo pagamento.

Il pagamento dei canoni e di ogni altra somma dovuta per effetto del presente contratto dovrà essere effettuato mediante accredito sul c/c bancario del Consorzio presso B.C.C. Banco di Credito Cooperativo di Roma agenzia 185 Latina, Codice Iban IT 30C 08327 14700 000000000570.

La prova del pagamento è costituita unicamente dall'esibizione della ricevuta.

ART.7) - DEPOSITO CAUZIONALE FRUTTIFERO



Il deposito cauzionale, è fissato in €.6.600,00 (Euro seimilaseicento/00) + I.V.A. nelle forme e modalità dovute pari a tre mensilità del canone di locazione. Gli interessi verranno computati a favore del conduttore alla fine di ogni anno. Tale deposito dovrà restare integro per tutta la durata effettiva della locazione; non potrà mai essere imputato in conto canone e sarà rimborsato al conduttore, a locazione cessata, dopo la riconsegna formale della cosa locata e delle relative chiavi e dopo, definita ogni pendenza e risarciti gli eventuali danni riscontrati all'atto della riconsegna stessa.

ART. 8) Il Consorzio è esonerato da ogni responsabilità per l'interruzione dei servizi non dipendenti da sua volontà.

ART. 9) – SPESE PER SERVIZI

Il conduttore si obbliga a corrispondere, unitamente al canone di cui all'art. 5 e art. 6 le spese relative ai seguenti servizi:

- a) – l'importo mensile forfettario per l'utilizzazione della energia elettrica (luce, computer, prese, apparati, fan coil, unità esterne, split ecc.) per una potenza impegnata da 6 KW a 40 KW – 220 V per 66 ore lavorative settimanali è di €. 1.600,00 (Euro milleseicento/00) + I.V.A.;
- b) – l'importo mensile forfettario per l'utilizzazione del servizio di pulizia (servizi scadenzati secondo contratto consortile), per i locali al piano Primo "Edificio A – Centro Servizi alle imprese – Via Carrara n. 12/a (come da planimetria allegata evidenziata in color rosso – Allegato 2), è di €. 600,00 (Euro seicento/00) + I.V.A.;



- c) – l'importo mensile forfettario per l'utilizzazione del servizio di energia elettrica per GRUPPO FRIGO, U.T.A. ecc. è di € 1.400,00 (Euro millequattrocento/00) + I.V.A. per 66 ore lavorative settimanali.

SPESE PER SERVIZI COMUNI:

Il conduttore si obbliga a corrispondere, unitamente al canone di cui all' art. 5 e art. 6 le spese relative ai seguenti servizi comuni:

- energia elettrica (luci atrio Piano Terra e Piano Primo, luci esterne, autoclave, pompa pozzo, soffiante imp. dep., pompa cloro, pompa antincendio, cancello scorrevole, ascensore, ecc.);
- manutenzioni (cancello scorrevole, impianto idrico, impianto di depurazione, luci atrio Piano Terra e Piano Primo, luci illuminazione esterna, quadri elettrici comuni, impianto antincendio, letture contatori, vigilanza e impianto allarme, ascensori e collaudi biennali, certificazione imp. terra, taglio erba e aiuole e potatura alberi);

1 – l'importo mensile forfettario per la manutenzione dei servizi comuni è di € 360,00 (Euro trecentosessanta/00) + I.V.A.; e dovrà essere pagato contestualmente al canone di cui all'art. 5 e art. 6, entro e non oltre il 5 di ogni mese.

2 – l'importo complessivo per servizi e spese di servizi comuni ammonta ad € 3.960,00 (Euro tremilanovecentosessanta/00) mensili forfettari +IVA da pagarsi entro e non oltre il 5 di ogni mese.

3 – La società AT ETRURIA CONTACT S.r.l. garantisce irrevocabilmente il Consorzio per l'importo di €. 50.000,00 (Euro cinquantamila/00) oltre

I.V.A. mediante Polizza fideiussoria bancaria rilasciata dall'Istituto con sede in

Polizza n. del Allegato"4" per mancato pagamento spese per servizi e spese per servizi comuni e risarcimento danni dal Consorzio subiti in conseguenza dell'inadempimento da parte della società AT ETRURIA CONTACT S.r.l. delle obbligazioni previste nel presente contratto.

L'efficacia della garanzia decorre dalla data di stipula del presente contratto e fino alla cessazione del contratto stesso, per l'escussione della garanzia, l'Istituto garante pagherà l'importo dovuto dalla società AT ETRURIA CONTACT Srl al consorzio entro il termine di 15 giorni dal ricevimento della semplice richiesta scritta dal consorzio stesso, mediante raccomandata e/o pec indirizzata alla sede dell'Istituto Garante inviata per conoscenza anche alla società AT ETRURIA CONTACT S.r.l.

L'Istituto Garante non godrà del beneficio della preventiva escussione il debitore principale di cui all'art. 1944 codice civile in caso di controversia tra Garante e Consorzio il foro competente e' quello del Tribunale di Latina.

ART. 10) - STATO LOCATIVO

Il conduttore dichiara di aver visitato i locali oggetto del presente contratto e riconosce di averli trovati nelle condizioni descritte nel relativo verbale di consegna.

ART.11) LAVORI DI ADATTAMENTO E MIGLIORIA

Le parti convengono che la manutenzione straordinaria, ordinaria e la piccola manutenzione, saranno eseguite a cura e spese della parte

conduttrice. Tutte le manutenzioni ordinarie e straordinarie dovranno essere comunicate e approvate dal locatore.

La parte conduttrice di obbliga ad eseguire a propria cura e spese la gestione e la manutenzione degli impianti, in funzione dei rapporti millesimali. Tutte le manutenzioni ordinarie e straordinarie dovranno essere comunicate al locatore. Gli impianti tutti dovranno essere riconsegnati, al termine della locazione, perfettamente efficienti ed in buono stato salvo logorio dovuto al normale uso degli stessi.

La parte locatrice rimane espressamente esonerata da ogni responsabilità per danno a cose e/o persone, derivanti dall'uso di qualsivoglia impianto. Sono, altresì, a carico della parte conduttrice, per l'intero rapporto di locazione le utenze tutte esistenti nell'immobile.

ART.12) RIPARAZIONI EX ART. 1584 C.C.

In deroga agli articoli 1582 e 1584 c.c. il Consorzio non è tenuto a corrispondere l'indennità di alcun genere al conduttore qualunque sia la natura delle opere da eseguire e la durata di esse. Pertanto, se tali opere impedissero per lungo tempo, assolutamente ed interamente, l'uso della cosa locata, il conduttore potrà richiedere la risoluzione del contratto senza diritto a risarcimento dei danni. Il conduttore è tenuto a comunicare immediatamente al Consorzio i guasti afferenti la cosa locata.

Per patto espresso il Consorzio (locatore) potrà effettuare le riparazioni che si rendessero necessarie nel corso della locazione senza alcuna diminuzione del fitto, anche nel caso di diminuzione nel godimento della cosa locata.

ART. 13) DELLA COSA LOCATA



La parte conduttrice s'impegna a conservare l'immobile con la diligenza del buon padre di famiglia e di riconsegnarla al termine della locazione in buon stato locativo, evitando guasti e deterioramenti, pena, altrimenti, il risarcimento dei danni. S'impegna altresì, a denunciare alla parte locatrice qualunque mutamento che comporti una diminuzione del valore, nonché qualunque atto da parte di terzi che ne turbi il possesso e ne contesti la proprietà. Il conduttore è costituito custode dell'immobile locato e ne risponderà in caso di perdita o deterioramento, anche se derivati da un incendio, qualora non provi che l'evento si è verificato per causa a lui non imputabile. Il conduttore è obbligato a consentire, previa intese e in ogni tempo, la visita dei locali ai tecnici incaricati dalla parte locatrice.

ART. 14) - DIVIETO DI SUBLOCAZIONE E DI CESSIONE.

Salvo quanto disposto dall'art. 36 della Legge 27 luglio 1978 n. 392, è fatto divieto al conduttore di sublocare in tutto o in parte l'immobile, nonché di cedere a terzi il contratto di locazione.

E' fatto ancora divieto al conduttore di cedere, anche a titolo gratuito o di sottoporre ad altro onere o vincolo, in tutto o in parte, la cosa locata. Detto divieto non potrà ritenersi abrogato nel silenzio della parte locatrice. Il conduttore assume la responsabilità di eventuali danni che terze persone ammesse all'accesso dei locali possono recare ai locali medesimi. Il conduttore assume, altresì, la piena responsabilità delle persone che operano per suo conto nell'immobile, impegnandosi a far rispettare tutte le disposizioni che all'uopo verranno impartite dal "CONSORZIO".

ART. 15) -LICENZE DI ESERCIZIO

- Il conduttore dichiara che i locali sono adatti all'uso per il quale vengono concessi e che gli stessi sono conformi alle attuali leggi vigenti in materia per l'uso che ne faranno ed in particolare a quelle relative alla sicurezza dell'ambiente di lavoro, solleva il Consorzio da qualsiasi responsabilità nei confronti di terzi diretta e/o indiretta in relazione alla sua attività dalla quale non potrà in nessun tempo e maniera far rivalsa accettando, senza riserva alcuna, la presente clausola.

Il conduttore prende atto che i locali vengono concessi in locazione indipendentemente dal rilascio al conduttore medesimo, da parte delle competenti Autorità, delle prescritte licenze di esercizio, in ordine al quale rilascio la parte locatrice viene espressamente esonerata da qualsiasi responsabilità.

ART. 16) - ESONERO E RESPONSABILITA' DANNI

Il conduttore è costituito custode della cosa locata. Egli rinunciando anche al riguardo agli effetti degli art. 1575 n. 2 e 3 e 1576 c.c., esonera espressamente il Consorzio da ogni responsabilità per i danni sia diretti che indiretti alle persone o cose. Da inoltre atto che il Consorzio non garantisce per i danni eventualmente causati da presenza di topi, scarafaggi od altri animali così come resta esonerato da qualsiasi responsabilità per i danni da scassi, rotture, manomissioni per tentato o consumato furto e per causati da naufragi, umidità, allagamenti, rigurgito di fogna, ecc.

ART. 17) - AUTORIZZAZIONI

L'autorizzazione all'apposizione di targhe ed insegne luminose sarà condizionata all'approvazione o meno delle loro dimensioni ed ubicazione da esprimere dal Consorzio su richiesta del conduttore.

ART. 18) - ACCESSO ALL'UNITA' IMMOBILIARE

Il conduttore nei sei mesi precedenti la scadenza del contratto è tenuto a consentire ogni giorno, eccetto i festivi ed i semifestivi, dalle ore 10 alle ore 18 la visita alla unità immobiliare da parte degli aspiranti alla locazione debitamente autorizzati dal Consorzio. Esso è tenuto a consentire in qualsiasi momento, a semplice richiesta del locatore, l'accesso di tecnici incaricati dallo stesso per ispezionare i locali e di eseguire riparazioni.

ART. 19) La società AT ETRURIA CONTACT S.r.l. si obbliga a rispettare il regolamento consortile e/o specifiche norme che l'Ente emanerà, assumendo ogni e qualsiasi responsabilità per quanto attiene all'uso non corretto dell'impianto di allarme e del cancello automatico ed impegnandosi fin da ora a risarcire il Consorzio per danni, furti o quant'altro dovesse incorrere ai locali, suppellettili, attrezzature ed impianti dell'intero immobile di proprietà del Consorzio, in conseguenza del non corretto uso dell'impianto di allarme o del cancello medesimo.

ART. 20) Il Consorzio dichiara che sarà preventivamente interpellata la società AT ETRURIA CONTACT S.r.l. per eventuali richieste di locazione da parte di altre società di parti dell'immobile (Piano Primo) ancora non utilizzate e/o non in trattativa.

ART. 21) - ASSICURAZIONE



Il conduttore prende atto che l'immobile locato è assicurato contro i rischi dell'incendio e responsabilità civile e s'impegna identicamente ad assicurare le proprie "merci" contro i rischi dell'incendio e responsabilità civile, anche per eventuali danni alla proprietà e a terzi.

ART. 22) - SPESE DI CONTRATTO

Le spese di registrazione del presente contratto e della sua eventuale novazione sono a carico del conduttore e del Consorzio in parti uguali. Le spese di bollo, nonché di ogni altra spesa comunque connessa con il contratto stesso, sono invece a totale carico del conduttore.

ART. 23) - CLAUSOLA RISOLUTIVA

Si conviene espressamente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1546 c.c., che il presente contratto si risolve di diritto qualora una delle obbligazioni non sia adempiuta, secondo le modalità stabilite. In caso di vendita, permuta o alienazione in genere, rifabbrica sia totale che parziale, o rettifilo dello stabile, si riterrà risolta la locazione di pieno diritto se così riterrà il Consorzio (locatore), senza obbligo di compenso al conduttore.

ART. 24) - RINVIO

Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto le parti si riportano alla normativa vigente in materia di locazione. Qualunque modifica al presente contratto, non può aver luogo o non può essere approvata che mediante atto aggiuntivo al contratto stesso.

ART. 25) Il presente contratto è stipulato fra soggetti titolari di partita IVA ed i relativi rapporti sono soggetti all'applicazione dell'IVA di cui al D.P.R. 26/10/1972, N. 633 e s.m.i.

ART. 26) - ELEZIONE DI DOMICILIO E FORO COMPETENTE

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi il conduttore dichiara di essere domiciliato nei locali a lui affittati,

Per qualsiasi controversia sarà competente il Tribunale di Latina

Latina, li _____

IL CONDUTTORE

AT ETRURIA CONTACT S.r.l.

Amministratore Delegato

(Sig. Marco Picecchi)

IL LOCATORE

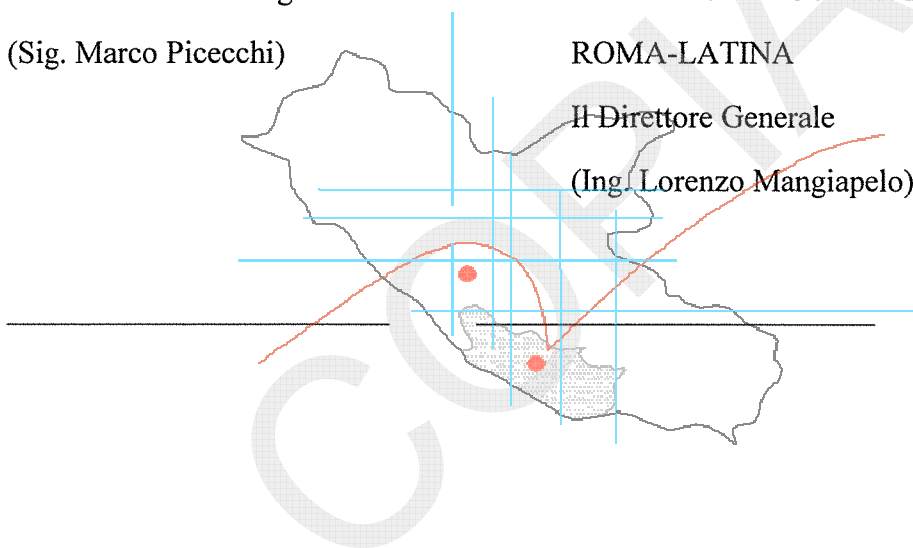
CONSORZIO PER LO

SVILUPPO INDUSTRIALE

ROMA-LATINA

Il Direttore Generale

(Ing. Lorenzo Mangiapelo)



Handwritten signature of the tenant (Marco Picecchi) and the landlord (Lorenzo Mangiapelo).