

CONSORZIO PER LO SVILUPPO INDUSTRIALE ROMA - LATINA

ATTO IMMEDIATAMENTE ESECUTIVO

ATTI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

VERBALE N. 11/2020 del 15 Giugno 2020

DELIBERAZIONE N. 024

OGGETTO: Centro Servizi alle Imprese – Locazione PEDON LAB: Contratto servizi “tutto incluso”.

<p><i>Dimostrazione Della disponibilità dei fondi:</i></p> <p>Titolo</p> <p>Capitolo</p> <p>Categoria</p> <p>Articolo</p> <p>Somma stanziata L.</p> <p>Agg. per storni L.</p> <p>L.</p> <p>Somme impegnate L.</p> <p>Disponibilità L.</p> <p>Somma stanziata L.</p> <p>Dedot. per storni L.</p> <p>L.</p> <p>Somme impegnate L.</p> <p>Disponibilità L.</p> <p>Addi</p> <p>IL SEGRETARIO</p>	<p>L'anno duemilaventi, il giorno quindici del mese di Giugno, alle ore 10,20 presso la sede del Consorzio per lo Sviluppo Industriale Roma-Latina sita in Via Carrara n. 12/a – Tor Tre Ponti – si è riunito il Consiglio di Amministrazione.</p> <p style="text-align: center;">PRESENTI</p> <table border="0"> <tr> <td>1) COSIMO PEDUTO</td> <td>Presidente</td> <td>SI</td> </tr> <tr> <td>2) ALESSANDRA SCARAGGI</td> <td>Vice Presidente</td> <td>SI</td> </tr> <tr> <td>3) LUCIANO MOCCI</td> <td>Consigliere</td> <td>NO</td> </tr> <tr> <td>4) STEFANIA PETRIANNI</td> <td>Consigliere</td> <td>NO</td> </tr> <tr> <td>5) ANTONELLO TESTA</td> <td>Consigliere</td> <td>SI</td> </tr> </table> <p>E' presente il Componente del Collegio Sindacale Dott. Ignazio CARBONE. Sono assenti il Presidente Dott. Sebastiano GOBBO ed il Componente Dott.ssa Veronica GACCI.</p> <p>Assiste con funzioni di Segretario Verbalizzante il Direttore Generale Ing. Lorenzo Mangiapelo.</p> <p>Il Presidente, riconosciuta la validità del numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta sull'argomento in oggetto.</p>	1) COSIMO PEDUTO	Presidente	SI	2) ALESSANDRA SCARAGGI	Vice Presidente	SI	3) LUCIANO MOCCI	Consigliere	NO	4) STEFANIA PETRIANNI	Consigliere	NO	5) ANTONELLO TESTA	Consigliere	SI
1) COSIMO PEDUTO	Presidente	SI														
2) ALESSANDRA SCARAGGI	Vice Presidente	SI														
3) LUCIANO MOCCI	Consigliere	NO														
4) STEFANIA PETRIANNI	Consigliere	NO														
5) ANTONELLO TESTA	Consigliere	SI														

Su relazione del Presidente,

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

- Premesso che:

- in data 16/07/09 è stato stipulato un Contratto di Locazione, approvato con deliberazione CdA n. 101 del 08/07/09, e registrato presso l’Agenzia delle Entrate di Latina al n. 198 serie 3T con identificativo telematico E7309T000198000TK, tra il Consorzio per lo Sviluppo Industriale Roma-Latina C.F. 00242200590, Ente di Diritto Pubblico Economico e la Soc. PEDON LAB SRL, C.F.02498390596, per la locazione di locali situati nel Centro Servizi alle Imprese, piano primo “Edificio B”, nel Comune di Latina, Via Carrara n. 12/A – Località Tor Tre Ponti – 04013 – Latina Scalo per complessivi mq. 270 circa, in Catasto al Foglio n. 92 part. 540 sub. 9, oltre a spazi esterni di mq 154 circa, come riportati negli Allegati 1) e 2) del citato Contratto, tacitamente rinnovato al 31/05/2021;
- con deliberazione CdA n. 22/15, restando invariate le condizioni economiche e temporali del contratto di locazione del 16/07/209, sono state modificate le superfici di utilizzo; i mq. interni diventano 340 mq a fronte degli iniziali 270 mq e la superficie esterna diminuisce a circa 40 mq a fronte degli iniziali 154 mq;
- la Soc. Pedon Lab Srl ha richiesto l’utilizzo di ulteriori spazi in locazione in ampliamento per circa 145,00 mq., adiacenti a quelli già locati ovvero delle stanze n. 66 e n. 67 con prot. n. 2718 del 30/05/17 (già autorizzate con deliberazione CdA n. 59/17) e della stanza n. 65 con prot. n. 2792 del 08/06/18, autorizzata con deliberazione CdA n. 63/18, con mandato al Direttore Generale alla sottoscrizione dell’Addendum al Contratto di Locazione vigente;
- con Del. CdA n. 18/19 l’Ente ha attivato come linea gestionale degli spazi del Centro Servizi la formula del contratto di servizi “tutto incluso” e con Contratto di Servizi prot. 2653 del 28/05/2019, sono state formalizzate le richieste su esposte al prot. n. 2718/17 (mq. 65 - stanze n. 66 e n. 67) e prot. n. 2792/18 (mq. 80 - stanza n. 65), anch’esso, come il Contratto del 16/07/09, tacitamente rinnovato al 31/05/2021;
- la Soc. Pedon Lab Srl per le vie brevi ha contattato gli Uffici richiedendo ulteriori spazi per l’ampliamento della propria attività di complessivi mq. 104,00 - di cui mq. 32,00 (stanza n. 64) e mq. 72,00 (ex porzione di ballatoio);

– vista l’allegata bozza di contratto di servizi “tutto incluso” con codice FP-20-029 che prevede per le superfici richieste di mq. 104,00 come sopra identificate un contributo mensile fisso pari ad € 606,32 oltre ad un contributo variabile, entrambi più IVA;

– ritenuto di approvare formalmente la citata bozza di contratto di servizi FP-20-029;

– sentito il parere favorevole del Direttore Generale;

– a voti unanimi espressi in forma palese;

DELIBERA

– le premesse sono parte integrante e sostanziale del deliberato;

– di approvare l'allegata bozza di contratto di servizi "tutto incluso" con codice FP-20-029 con la Soc. PEDON LAB Srl che ricomprende ulteriori spazi all'interno del Centro Servizi alle Imprese per l'ampliamento della propria attività di complessivi mq. 104,00 - di cui mq. 32,00 (stanza n. 64) e mq. 72,00 (ex porzione di ballatoio) per un contributo mensile fisso pari ad € 606,32 oltre ad un contributo variabile, entrambi più IVA, con mandato al Direttore Generale per la sua sottoscrizione ed agli Uffici per gli adempimenti conseguenti;

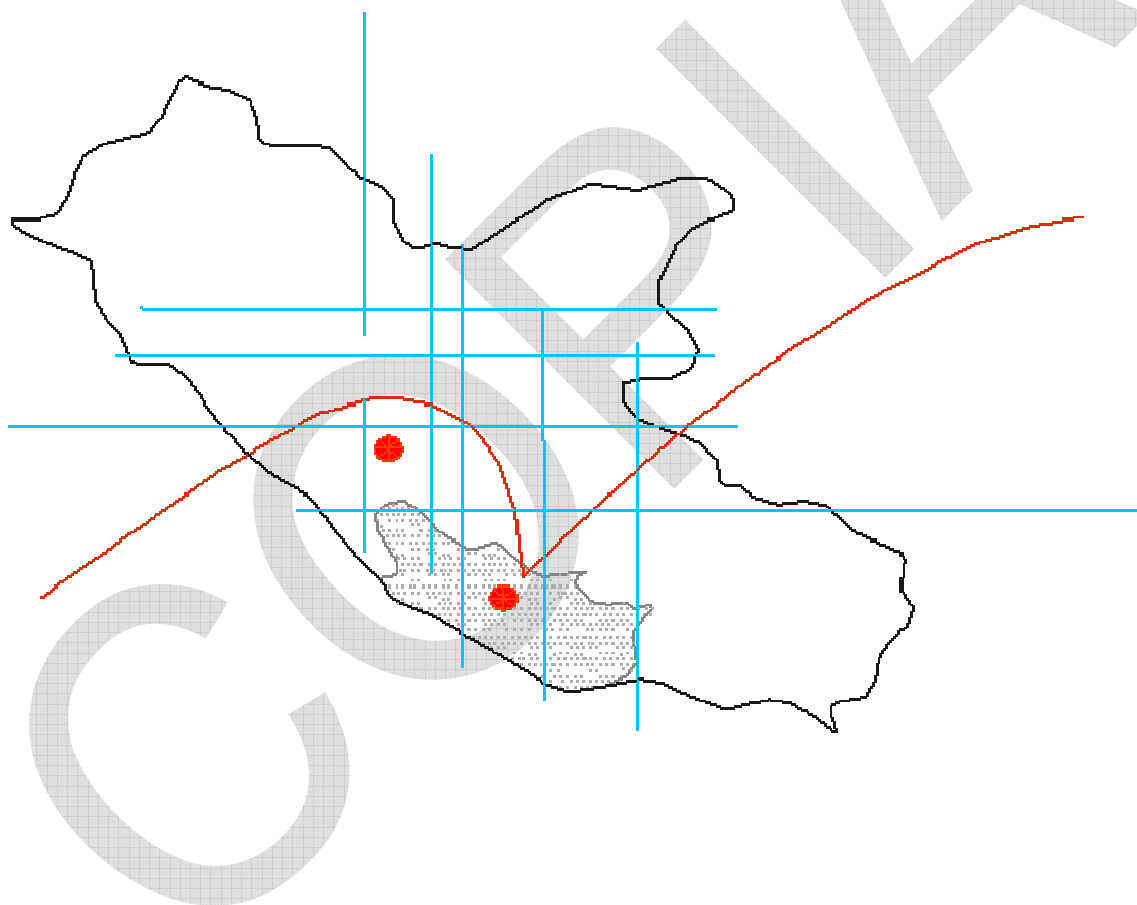
– il presente provvedimento non è soggetto a controllo ai sensi della Legge Regionale n. 13/97.-

IL SEGRETARIO
Ing. Lorenzo Mangiapelo

F.to Lorenzo Mangiapelo

IL PRESIDENTE
Dott. Cosimo Peduto

F.to Cosimo Peduto





CONSORZIO PER LO SVILUPPO INDUSTRIALE ROMA-LATINA

CONTRATTO DI SERVIZI – ASI / PEDONLAB

Premesso che:

- in data 16/07/09 è stato stipulato un Contratto di Locazione, approvato con deliberazione CdA n. 101 del 08/07/09, e registrato presso l’Agenzia delle Entrate di Latina al n. 198 serie 3T con identificativo telematico E7309T000198000TK, tra il Consorzio per lo Sviluppo Industriale Roma-Latina C.F. 00242200590, Ente di Diritto Pubblico Economico, in seguito per brevità denominato “**Consorzio**” e la Soc. PEDON LAB SRL, C.F.02498390596, nella persona dell’Amministratore Unico Sig. Mauro Sbaraglia nato a Pomezia (RM) il 28/06/1950 e residente a Pomezia in Via Vinci 34A, in seguito per brevità denominata “**Società**” per la locazione di locali situati nel Centro Servizi alle Imprese, **piano primo “Edificio B”**, nel Comune di Latina, Via Carrara n. 12/A – Località Tor Tre Ponti – 04013 – Latina Scalo per complessivi **mq. 270** circa, in Catasto al **Foglio n. 92 part. 540 sub. 9**, oltre a **spazi esterni di mq 154** circa, come riportati negli Allegati 1) e 2) del citato Contratto, **tacitamente rinnovato al 31/05/2021**;
- con **deliberazione CdA n. 22/15**, restando invariate le condizioni economiche e temporali del contratto di locazione del 16/07/209, sono state modificate le superfici di utilizzo. I mq interni diventano **340 mq** a fronte degli iniziali 270 mq e la superficie esterna diminuisce a circa **40 mq** a fronte degli iniziali 154 mq;
- la “Società” ha richiesto l’utilizzo di ulteriori spazi in locazione **in ampliamento** per circa **145,00 mq.**, adiacenti a quelli già locati ovvero delle **stanze n. 66 e n. 67** con prot. n. 2718 del 30/05/17 (già autorizzate con deliberazione CdA n. 59/17) e della **stanza n. 65** con prot. n. 2792 del 08/06/18, autorizzata con deliberazione CdA n. 63/18, con mandato al Direttore Generale del “Consorzio” Ing. Lorenzo Mangiapelo nato a Sermoneta (LT) il 03/10/1954 alla sottoscrizione dell’Addendum al Contratto di Locazione vigente;
- con Del. CdA n. 18/19 l’Ente ha attivato come linea gestionale degli spazi del Centro Servizi la formula del contratto di servizi “**tutto incluso**” e con **Contratto di Servizi** prot. 2653 del 28/05/2019, sono state formalizzate le richieste su esposte al prot. n. 2718/17 (mq. 65 - stanze n. 66 e n. 67) e prot. n. 2792/18 (mq. 80 - stanza n. 65), anch’esso, come il Contratto del 16/07/09, **tacitamente rinnovato al 31/05/2021**;
- la “Società” per le vie brevi ha contattato gli Uffici richiedendo ulteriori spazi per l’ampliamento della propria attività di complessivi **mq. 104,00** - di cui mq. 32,00 (stanza n. 64) e mq. 72,00 (ex porzione di ballatoio).

Il giorno --/--/2020 presso la sede dell’Ente in via Carrara 12/A 04013 Latina Scalo sono presenti:

- a) Consorzio per lo Sviluppo Industriale Roma-Latina con sede in Latina, Località Tor Tre Ponti - via Carrara 12/A nella persona del Direttore Generale Ing. Lorenzo Mangiapelo, giusta Del. n. 63/2018 PEC ragioneria@pec.consorzioasi.com ;
- b) Soc. PEDON LAB SRL, con sede legale in Latina – via Carrara n. 12/A C.F. e P.IVA 02498390596, nella persona dell’Amministratore Unico e legale rappresentante Dott. Mauro Sbaraglia nato a Pomezia (RM) il 28/06/1950 e ivi residente in Via Vinci n. 34/A – C.F. SBRMRA50H28G8110 PEC pedonlabsrl@pec.it ;

per la stipula del seguente contratto di servizi in duplice originale a valere in ogni effetto di legge.

PREMESSE

- 1) Il “Consorzio”, quale fornitore di servizi alle Imprese, concede **dal 01/07/2020 sino al 31/05/2021** alla “Società”, rinnovabile automaticamente salvo disdetta scritta di una delle parti presentata almeno 90 giorni prima della scadenza, con la formula del “tutto incluso”, l’uso esclusivo di parte dell’immobile ubicato in Latina, Località Tor Tre Ponti via Carrara n. 12/A per l’ampliamento della propria attività, di complessivi **mq. 104,00** - di cui mq. 32,00 (stanza n. 64) e mq. 72,00 (ex porzione di ballatoio) posti al Primo Piano dell’edificio B del Centro Servizi alle Imprese. La mancata disdetta entro i 90 giorni prevede il pagamento di una penale da parte della “Società” pari a due volte l’importo del contributo fisso mensile per servizi “tutto incluso” di cui al successivo punto 4), da versarsi congiuntamente con l’ultimo pagamento mensile previsto dal contratto in essere.

- 2) La "Società" destinerà ed utilizzerà, in modo esclusivo, i suddetti spazi con specifico divieto di cederlo, anche a titolo gratuito o di sottoporlo ad altro onere o vincolo, in tutto o in parte. Detto divieto non potrà ritenersi abrogato dall'eventuale silenzio del "Consorzio".
- 3) Nel caso in cui la "Società" avesse bisogno di specifiche lavorazioni per rendere idonei gli spazi adatti all'esercizio della propria attività, essa si impegna a versare preliminarmente al "Consorzio", quale contributo straordinario, il 100% del costo dei lavori che saranno eseguiti dal "Consorzio" stesso, se da esso approvati, e del 100% del costo dei lavori necessari al ripristino dello stato dei luoghi alla scadenza del contratto.
- 4) La "Società", quale contributo spese per i servizi "tutto incluso", si obbliga a versare anticipatamente entro i primi cinque giorni di ogni mese un **contributo fisso pari ad € 606,32 oltre ad un contributo variabile entrambi + IVA** così come previsti nel successivo punto 7). Il versamento dovrà essere effettuato presso la sede del Consorzio per lo Sviluppo Industriale Roma-Latina ovvero a mezzo bonifico bancario IBAN IT 30 C 08327 14700 000000000570, per il quale il "Consorzio" emetterà corrispondente fattura.
Il termine ha carattere essenziale per cui il mancato pagamento del contributo fisso e variabile comporta che la "Società", in ogni caso e qualunque ne sia la causa senza bisogno di diffida o speciale atto di interpello, è tenuta a corrispondere al "Consorzio" la penalità del 5% dell'importo non versato, da computarsi per ogni mese o frazione di mese di ritardo. Il pagamento del contributo, inoltre, non può essere sospeso per nessun motivo, sia pure per pretese inadempienze del "Consorzio" contestate dalla "Società". Inoltre il pagamento medesimo non potrà essere subordinato a condizioni di sorta e non potrà essere oggetto di compensazioni con eventuali crediti che a qualsiasi titolo la "Società" potrebbe vantare nei confronti del "Consorzio". Eventuali pretese della "Società" dovranno essere fatte valere separatamente ed a tal fine la "Società" rinuncia espressamente ad ogni eventuale compensazione a suo favore.
- 5) I contributi fisso e variabile di cui ai punti 4) e 7), in prosecuzione e/o rinnovo del presente contratto, saranno adeguati a tutti gli aumenti corrispondenti alle tariffe per servizi, utenze, tributi, etc., nonché alle variazioni del costo della vita sulla base degli indici ISTAT nella misura del 100%.
- 6) Dopo il primo rinnovo il contratto potrà essere risolto qualora il "Consorzio" a qualsivoglia titolo dovesse essere costretto a ritornare nel pieno possesso degli spazi ovvero a rilasciare e/o ad alienare l'immobile, senza alcuna pretesa economica da parte di "Società".
- 7) Il contributo "tutto incluso" comprende un **contributo fisso** per l'utilizzo degli spazi, dei servizi igienici comuni, del verde, delle superfici comuni in quota parte, della fornitura di acqua dai pozzi consortili, dell'illuminazione generale del Centro Servizi e della videosorveglianza degli accessi e di un **contributo variabile** per la fornitura di energia elettrica necessaria all'illuminazione degli spazi utilizzati, ai servizi generali e per il consumo del gruppo frigo e UTA; nonché per il tributo dello smaltimento dei rifiuti solidi urbani. Il **contributo variabile** sarà conteggiato in quota parte e/o secondo le letture dei consumi rilevate dai contatori dedicati, con le consuete modalità adottate dal "Consorzio".
- 8) Il "Consorzio" a proprio insindacabile giudizio potrà avvalersi, in qualunque momento, di un nuovo gestore di servizi (telefonia, energia elettrica, riscaldamento) dandone, laddove necessario, comunicazione alla "Società", rimanendo esonerato da responsabilità in caso d'interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla propria volontà.
- 9) La "Società" dichiara di aver esaminato gli spazi, di averli trovati adatti all'uso previsto e, nel prendere in consegna il bene, si obbliga a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nello stesso stato in cui lo riceve.
- 10) La "Società" si impegna a farsi carico diretto di tutte le spese occorrenti alla concreta utilizzazione degli spazi, comprese eventuali rettifiche e/o aggiornamenti catastali, senza poterne operare rivalsa nei confronti del "Consorzio".
- 11) L'autorizzazione all'apposizione di targhe ed insegne luminose sarà condizionata alla preventiva approvazione da parte del "Consorzio" su richiesta della "Società" anche in merito alla tipologia, dimensioni e ubicazione.
- 12) La "Società" s'impegna a conservare l'immobile con la diligenza del buon padre di famiglia e di riconsegnarlo al termine del contratto in buon stato, evitando guasti e deterioramenti, pena il risarcimento dei danni. S'impegna altresì a denunciare al "Consorzio" 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. La "Società" è costituita custode dei suddetti spazi e ne risponderà in caso di deterioramento, anche se derivati da un incendio, qualora non provi che l'evento si è verificato per causa ad essa non imputabile. La "Società" è obbligata a consentire, previe intese e in ogni tempo, la visita degli spazi ai tecnici incaricati dal "Consorzio".
- 13) La "Società" esonera espressamente il "Consorzio" da ogni responsabilità per fatti e/o danni diretti o indiretti, a qualsiasi titolo, che possono verificarsi negli spazi concessi, eventualmente derivanti da/ad altri frequentatori dello stabile.
- 14) La "Società" si obbliga a rispettare il regolamento e/o le eventuali direttive del "Consorzio" assumendo ogni e qualsiasi responsabilità per quanto attiene l'uso non corretto dell'impianto di allarme e del cancello automatico

ed impegnandosi sin d'ora a risarcire il "Consorzio" dei conseguenti danni, furti o quant'altro dovesse incorrere ai locali, suppellettili, attrezzature ed impianti dell'intero immobile di proprietà del "Consorzio" stesso.

- 15) L'inadempienza, da parte della "Società" di uno dei patti sopraindicati produrrà, ipso iure, la risoluzione del presente contratto.
- 16) Entrambe le parti si impegnano a mantenere la segretezza delle informazioni relativamente alle reciproche attività. Tale obbligo di riservatezza non trova applicazione relativamente alle informazioni di dominio pubblico, il tutto nel rispetto di quanto previsto dal D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 e GPR 679/2018.
- 17) Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto, si applicano le norme del Codice Civile, con particolare riferimento all'art. 1571 C. C. e segg..
- 18) Qualsiasi modifica dovrà avvenire per iscritto e sottoscritta da entrambe le parti pena di nullità.
- 19) In caso di controversie inerenti all'esecuzione del presente contratto sarà, esclusivamente ed inderogabilmente, competente il Foro di Latina.
- 20) Il presente contratto, redatto in duplice originale, si compone di numero tre pagine.
- 21) In caso di registrazione del contratto il "Consorzio" si avvarrà dell'imposta sostitutiva ex art. 23 DPR 601/1973.

Letto, confermato e sottoscritto in Latina il --/--/2020.

Il Consorzio ASI
Direttore Generale Ing. Lorenzo Mangiapelo

Soc. PEDON LAB SRL
Amm. Unico Dott. Mauro Sbaraglia

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 C.C., si approvano specificatamente per iscritto tutte le clausole, dalla n.1 alla n. 21.

Il Consorzio ASI
Direttore Generale Ing. Lorenzo Mangiapelo

Soc. PEDON LAB SRL
Amm. Unico Dott. Mauro Sbaraglia