

COMUNE DI CAPOTERRA

PROVINCIA DI CAGLIARI

REPUBBLICA ITALIANA

Rep. n. del

CONTRATTO DI LOCAZIONE DEI LOCALI CON ESPOSIZIONE A SUD/NORD
DELL'INCUBATORE DI IMPRESA ALLA DITTA XXXXXXXX XXXXXXXX

L'anno 2019 (duemiladicianove), il giorno xxx del mese di xxxxxx, nella residenza comunale, presso l'ufficio di Segreteria, avanti a me, Dott. Maria Effisia Contini Segretario Generale del Comune di Capoterra, autorizzato a rogare, nell'interesse del Comune, gli atti in forma pubblica amministrativa, sono comparsi i signori:

- Ing. Enrico Concas nato a Villacidro il 07 novembre 1964, responsabile del Settore Lavori Pubblici, per la carica domiciliato in Capoterra, via Cagliari n. 91, che dichiara di intervenire in questo atto esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Capoterra, codice fiscale 80018070922 e partita IVA 00591090923, che rappresenta nella sua qualità di Responsabile del Settore, di seguito nel presente atto denominato semplicemente "Comune";

1) Sig. xxxxxx nato a xxxxxxxx il xx/xx/xxxx, xxxxxx della Ditta xxxxxx xxx. con sede in xxxxxx località xxxxxxxx, - Codice Fiscale xxxxxxxx, partita Iva xxxxxxxxxxxx, iscritta nel registro delle imprese presso la Camera di Commercio di Cagliari n. R.E.A. xxxxxx, che nel proseguo dell'atto verrà chiamata per brevità "Locatario".

Compresenti della cui identità personale e capacità giuridica io Segretario sono personalmente certo. Di comune accordo le parti sopra nominate, in possesso dei requisiti di legge, rinunciano all'assistenza di testimoni con il mio consenso.

PREMESSO:

- che con determinazione del Responsabile del **Settore Lavori Pubblici n.xxx del xx/xx/20xx**, è stata avviata una procedura aperta per **l'assegnazione in locazione dei locali dell' Incubatore di impresa** per l'importo di **Euro 600,00 (seicento/00)** mensili, (corrispondente ad €.7.200,00 annui pari ad €.64.800,00 per i nove anni previsti in contratto) IVA esclusa;

- che con **determinazione n. xx** del _____ è stato aggiudicato alla **Ditta _____**. la locazione dei locali con esposizione a sud dello stabile in oggetto, mediante l'ottenimento del punteggio di 95 su 100 sul progetto tecnico dell'offerta;

- che non vi sono controinteressati al provvedimento di aggiudicazione;

Tutto ciò premesso, le parti come sopra costituite, a me personalmente cognite quali giuridicamente capaci, convengono e stipulano quanto segue:

Articolo 1 (Premesse)

Le premesse in narrativa formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

Articolo 2 (Oggetto dell'Assegnazione)

Il Comune, come sopra rappresentato, conferisce al Locatario che, come sopra rappresentato, accetta, **la locazione dei locali dell'incubatore di Impresa:**

LOTTO A, (esposizione a sud):

- Piano Terra: superficie complessiva mq. 258,61, comprende un locale laboratorio pari a mq. 189,86, un deposito di mq. 54,00 e servizi igienici e spogliatoi per mq. 14,75;

- non è compreso nel presente contratto il Piano Primo di mq. 52,31;

Il Locatario conferma di:

- aver preso esatta cognizione della natura dell'assegnazione e di tutte le circostanze generali e particolari sulla sua occupazione;

- accettare, senza condizione o riserva alcuna, tutte le norme e le disposizioni che regolano la locazione;

- accettare il progetto per la realizzazione della recinzione e sistemazione dell'area redatto dal personale del Settore Lavori Pubblici, di affidare e fare eseguire i lavori in un tempo non superiore a tre anni dalla data di sottoscrizione del contratto di locazione, a Ditta specializzata e abilitata alla tipologia del lavoro da eseguire e che l'esecuzione dei lavori sarà a completo proprio carico, compresa la Direzione dei Lavori, mentre la supervisione dei Lavori e della Direzione degli stessi, resterà a carico del personale del Settore Lavori Pubblici di codesto Comune.

- Realizzare la recinzione e la sistemazione del piazzale, come da progetto allegato al bando di gara, il cui importo preventivo è di €78.080/2=39.040,00 (complessivo di IVA al 22%), per lotto, adeguato al prezzario R.A.S. 2018, il cui ammontare verrà detratto scalarmente dal canone d'affitto, per un periodo non superiore ad anni 5.

- L'esecuzione dei lavori sarà a completo carico del locatario, compresa la Direzione dei Lavori, mentre la supervisione degli stessi, resterà a carico del personale del Settore Lavori Pubblici di codesto Comune. Articolo 3 (Corrispettivo della locazione)

Il corrispettivo dovuto al Comune dal Locatario per il pieno e perfetto adempimento del contratto rimane stabilito in Euro 600,00 (seicento/00) mensili, (corrispondente ad €7.200,00 annui pari ad €64.800,00 per i nove anni previsti in contratto) IVA esclusa;

Verrà detratto dal canone d'affitto la quota parte delle spese sostenute per la realizzazione della recinzione e del piazzale il cui costo è stabilito in

€78.080/2=39.040,00 (complessivo di IVA al 22%), per lotto; dette spese verranno rendicontate e documentate, mediante fatturazione quietanzata all'Amministrazione Comunale, con decorrenza dalla data di ultimazione dei lavori ed avvenuto regolare pagamento delle sopracitate fatture.

La realizzazione delle opere per la recinzione e del piazzale non dovrà superare il termine di tre anni, superati i quali l'Amministrazione Comunale, potrà richiedere la restituzione dei canoni non versati per i tre anni precedenti e la rescissione del contratto.

Le modalità di pagamento sono indicate nell'articolo 4 del bando di gara. Il pagamento del corrispettivo avverrà mediante versamento sul conto corrente bancario codice IBAN n. presso , filiale di, via..... n., dedicato alle commesse pubbliche.

L'Appaltatore comunica che la persona delegata ad operare su di esso è individuata nella persona del Sig. _____ residente in _____ nella Via _____, c.f. _____.

Il Locatario assume gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari ai sensi dell'articolo 3 della legge n. 136/2010 e a tal fine prende atto che il Codice Identificativo Gara è il seguente: **Z8D27056E1**

Articolo 4 (Obblighi del Locatario)

L'assegnazione viene concessa dal Comune ed accettato dal Locatario sotto l'osservanza piena, assoluta ed inscindibile delle condizioni e delle modalità di cui ai seguenti documenti:

- a) Offerta tecnica presentata in sede di gara dall'Appaltatore;
- b) Progetto per la realizzazione della recinzione e sistemazione area.
- c) Bando di gara per l'assegnazione.

I suddetti documenti, che sono depositati agli atti di questo Comune, vengono sottoscritti dalle parti per integrale accettazione e si intendono facenti parte integrante del presente contratto, anche se non materialmente allegati, e dei quali non dò lettura avendomene le parti dispensato, dichiarando espressamente di conoscerne l'integrale contenuto.

Articolo 5 (Durata della locazione)

La durata della locazione è stata stabilita dalla G.M. in anni 9, prorogabili eventualmente di ulteriori anni 6, fatto salvo il diritto di recesso da parte del concessionario, la locazione avrà inizio dalla data del verbale di consegna dei locali.

Allo scadere della durata del contratto, l'impresa dovrà lasciare i locali liberi da persone e cose, ripristinandoli nelle condizioni iniziali, salvo il degrado dovuto al normale uso; eventuali migliorie eseguite dall'impresa utente, non danno in alcun modo luogo a rimborsi di qualunque natura.

Il rinnovo potrà essere consentito, previa valutazione da parte della Giunta Comunale, qualora ne ricorrano i presupposti, se consentito dalle disposizioni di Legge e andrà richiesto con un anticipo di mesi 6 dalla scadenza naturale del contratto.

Articolo 6 (Obblighi e divieti - Penalità)

Il Locatario è inderogabilmente obbligato:

1) a rispettare e far rispettare il presente Regolamento ai propri dipendenti e collaboratori e a tutti coloro che, in ragione della loro attività, vengono a contatto con la stessa all'interno dell'incubatore;

2) a non variare la propria attività sulla base di quante dichiarato nel progetto d'impresa ed, eventualmente, a sottoporre all'approvazione preventiva dell'amministrazione Comunale, previa idonea motivazione, qualunque variazione delle attività e dell'impresa e delle persone dei soci e/o titolari;

3) ad osservare per lo spazio concesso in uso, tutte le prescrizioni di leggi in tema di tutela ambientale (emissioni atmosferiche, rumori, smaltimento rifiuti etc.); in materia di salubrità, sicurezza, igiene del posto di lavoro e di prevenzione degli infortuni sul lavoro; in particolare, ad adempiere a tutte le prescrizioni stabilite in materia dal D.lgs. n. 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni, ivi compresa la nomina, a propria cura e spese, di un Responsabile e Rappresentante della Sicurezza e dell'igiene del Lavoro;

4) a far ispezionare, in qualunque momento, i locali concessi in uso esclusivo e/o comune all'Amministrazione Comunale nonché a persone e/o enti dalla stessa incaricati;

5) a consentire l'intervento di ditte e/o persone incaricate dall'amministrazione Comunale per gli interventi di manutenzione straordinaria e/o per altri lavori;

6) alla custodia, manutenzione, pulizia della propria prestazione;

7) a stipulare ed esibire le polizze assicurative come da contratto;

8) a tenere un comportamento tale da arrecare il minor disturbo possibile e/o danni a persone e attività nelle immediate vicinanze;

9) a cooperare con il Comune per la migliore gestione dell'incubatore;

10) a provvedere a proprie cure e spese alla richiesta ed ottenimento dell'attivazione dell'utenza elettrica;

11) a provvedere a proprie cure spese alla richiesta e all'esecuzione dell'allaccio idrico;

12) alla realizzazione della recinzione e la sistemazione del piazzale, come da progetto allegato al presente bando, il cui importo preventivo di €. 45.592,84/2=€.

22.796,42 (complessivo di IVA al 22%), per lotto, il cui importo, verrà detratto scolarmente dal canone d'affitto, per un periodo non superiore ad anni 5.

E' fatto espresso divieto all'impresa di:

1) concedere in uso, locazione, comodato o tramite altra forma di godimento, anche parziale, i locali alla stessa assegnati, pena la revoca immediate dei benefici previsti nel presente regolamento e la risoluzione del contratto, fatto salve, comunque, il risarcimento dei danni causati.

2) introdurre nei locali concessi in uso e/o comuni, carburanti, armi, materiale esplosivo o comunque pericoloso ai fini dell'incolumità delle persone e delle cose e nocive per la salute, nonché animali, apparecchi con emissione di rumori superiori ai limiti stabiliti dalle leggi vigenti, materiali o macchinari con peso tale da non danneggiare il pavimento;

3) consentire a terzi l'utilizzo e l'accesso, a qualsiasi titolo, agli spazi, impianti, attrezzature messi a sua disposizione;

4) svolgere l'attività in modo non conforme alle disposizioni di legge;

5) apportare modifiche ai locali assegnati senza autorizzazione;

6) utilizzare il locale per scopi non riconducibili alle attività imprenditoriali;

7) lasciare nel cortile esterno accumuli disordinati o incontrollati di materiale di qualunque genere.

Il Comune potrà effettuare in qualsiasi momento, anche attraverso propri delegati, controlli, ispezioni e sopralluoghi, rivolti ad accertare la regolarità dell'iniziativa nonché la conformità della stessa alle finalità per le quali sono stati concessi.

In caso di recesso anticipato da parte del locatario, la disdetta andrà comunicata per iscritto al Comune almeno 6 mesi prima della data stabilita. In difetto, si procederà all'applicazione di una penale graduata in funzione dei mesi di ritardo, pari a € .150,00 mensili.

Articolo 7 (Risoluzione del contratto)

Sarà causa di risoluzione del contratto la mancata osservanza delle prescrizioni di cui al precedente Articolo 6;

l'inosservanza delle prescrizioni di cui all'art. 6 sarà formalmente contestata con apposita comunicazione scritta al locatore, il quale dovrà adempiere entro 10 giorni dal ricevimento della contestazione; trascorsi inutilmente il termine dei 10 giorni, l'Amministrazione procederà alla risoluzione del contratto.

Inoltre sarà causa di risoluzione del contratto il mancato utilizzo, nelle transazioni finanziarie poste in essere dall'Appaltatore, del bonifico bancario o postale, o degli altri strumenti idonei a consentire la piena tracciabilità delle operazioni.

Articolo 8 (Controversie)

Per la definizione di eventuali controversie è competente il Giudice Ordinario del Foro di Cagliari.

Articolo 9 (Cauzione definitiva)

La Ditta aggiudicataria dovrà costituire all'atto della sottoscrizione del contratto di locazione una garanzia fideiussoria pari al 10% (dieci per cento) dell'importo contrattuale per l'intera durata della locazione, ($€81.000,00 \times 10\% = €8.100,00$), dovuta al concessionario a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi derivanti dal contratto. Tale cauzione garantirà anche l'eventuale risarcimento dei danni, nonché il rimborso delle spese che il Comune dovesse eventualmente sostenere durante la gestione, per fatto dell'appaltatore, a causa dell'inadempimento o cattiva esecuzione del contratto. Il Locatario è obbligato a reintegrare la cauzione di cui il Comune abbia dovuto avvalersi, in tutto o in parte, durante l'esecuzione del contratto. La cauzione verrà comunque svincolata al termine del rapporto contrattuale e dopo che sia stata accertata la sussistenza di tutti i presupposti di legge per procedere in tal senso

Il Locatario ha prestato a garanzia degli obblighi contrattuali, cauzione definitiva mediante polizza fidejussoria numero dell'importo di Euro 6.480,00 (seimilaquattrocentoottanta) emessa da agenzia di, in data..... L'Appaltatore ha goduto del beneficio di cui all'articolo 40 comma 7 del Decreto Legislativo 12.04.2006 numero 163, in quanto risulta in possesso dell'attestazione di qualità della serie ISO 9001:2008 rilasciata da organismi accreditati. Tale cauzione verrà svincolata ai sensi di legge. Nel caso di inadempienze contrattuali da parte dell'Appaltatore, il Comune avrà diritto di valersi di propria autorità della suddetta cauzione. L'Appaltatore dovrà reintegrare la cauzione medesima nel termine che gli sarà prefissato, qualora il Comune abbia dovuto, durante l'esecuzione del contratto, valersi in tutto o in parte di essa.

Articolo 10 (Responsabilità del Locatario)

Il Locatario è unico responsabile di tutti gli eventuali danni verso l'Amministrazione e verso terzi che, comunque, derivassero dall'esecuzione delle prestazioni del presente contratto. Il Locatario, allo scopo di sollevare la stazione appaltante da ogni responsabilità al riguardo, ha stipulato polizza assicurativa n°emessa da....., agenzia diin data La polizza assicurativa di responsabilità civile per danni a persone, è stipulata per una somma assicurata non inferiore a euro 500.000,00.

Articolo 11 (Divieto di cessione del contratto e di subappalto)

La cessione e il subappalto del presente contratto sono vietati a pena di risoluzione contrattuale.

Articolo 12 (Obblighi dell'Assegnatario nei confronti

dei propri lavoratori dipendenti)

L'Assegnatario dichiara di applicare ai propri lavoratori dipendenti il vigente Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro per i lavoratori e di agire, nei confronti degli stessi, nel rispetto degli obblighi assicurativi e previdenziali previsti dalle leggi e dai contratti. L'Assegnatario è altresì, obbligato a rispettare tutte le norme in materia retributiva, contributiva, previdenziale, assistenziale, assicurativa, sanitaria, previste per i dipendenti dalla normativa vigente.

Articolo 13 (Obblighi in materia di assunzioni obbligatorie)

L'Appaltatore ha dichiarato in sede di gara di non essere assoggettato alle norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili, di cui alla legge 12.03.1999 numero 68 "Norme per il diritto al lavoro dei disabili", avendo alle proprie dipendenze un numero di lavoratori inferiore a quindici.

Articolo 14 (Domicilio dell'Appaltatore)

A tutti gli effetti del presente contratto, l'Appaltatore elegge domicilio presso la sede del Comune in via Cagliari n. 91, Capoterra.

Articolo 15 (Spese contrattuali)

Sono a completo ed esclusivo carico del Locatario, tutte le spese relative e conseguenti il presente contratto e tutti gli oneri connessi alla sua stipulazione, compresi quelli tributari, fatta eccezione per l'IVA che rimane a carico del Comune.

Articolo 16 (Registrazione)

Trattandosi di prestazioni soggette ad Iva si chiede che per la registrazione sia applicata l'imposta in misura fissa, ai sensi Decreto del Presidente della Repubblica numero 131 del 26 aprile 1986.

Articolo 17 (Trattamento dei dati personali)

Il Comune, ai sensi del Decreto Legislativo n. 196/2003, informa il Locatario che tratterà i dati, contenuti nel presente contratto, esclusivamente per lo svolgimento

degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti comunali in materia.

Questo atto scritto con mezzi elettronici da persona di mia fiducia su **11** facciate, viene da me Segretario Generale letto ai componenti che lo approvano e confermano alla loro volontà e con me lo sottoscrivono.

Il Responsabile dell'ENTE

Il Locatario

Il Segretario Generale

Ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1341 e 1342 del codice civile, Il Locatario dichiara espressamente di aver preso visione, di conoscere e di approvare incondizionatamente tutte le clausole del presente contratto.

Il Locatario