

## CONTRATTO DI PRESTAZIONE DI SERVIZI

***Tra***

il Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale della Provincia di Benevento (di seguito solo Consorzio ASI) – Ente Pubblico Economico - in persona del legale rappresentante, .....  
con sede in Benevento alla c.da Ponte Valentino, CF 80003310622;

***e***

la ..... (di seguito solo ditta) ..... con sede  
in ..... alla via ..... Capitale  
Sociale € ..... , iscritta presso il Registro delle Imprese al n. C.F. e  
P.Iva ..... in persona del suo legale rappresentante, sig.  
..... Nato a ..... Il..... e  
domiciliato per la carica presso la sede legale della società medesima, giusta  
i poteri a Lui conferiti da atto.....

***premesse***

1. che Il Consorzio ASI è proprietario di un immobile denominato "Rustici Industriali" adibito ad incubatore di imprese, sito nell'agglomerato di Ponte Valentino;
2. che l'immobile si estende su una superficie complessiva di mq. 15.400, è ubicato nella zona 5 dell'agglomerato ed è riportato in catasto al foglio ..... p.Ila..... Si articola sostanzialmente in 8 spazi modulari attrezzati destinati all'insediamento meramente temporaneo di nuove imprese ad insediarsi;
3. che nella programmazione consortile i "Rustici Industriali" sono destinati alla promozione dell'industrializzazione e dello sviluppo imprenditoriale dell'agglomerato mediante un sostegno temporaneo nella fase di start-up

aziendale alle nuove imprese ad insediarsi, che prevede:

- la disponibilità di spazi attrezzati ove avviare la propria attività;
- la fornitura di servizi reali articolati in servizi di base ( un pacchetto logistico comprendente spazi e servizi) e facoltativi (consulenza specialistica, supporto ed assistenza all'impresa);
- l'assegnazione di un lotto industriale in opzione ove implementare successivamente l'iniziativa produttiva;
- il pagamento di un canone crescente nel tempo ed a prezzi competitivi al fine di favorire la fase di start-up;

4. che la ditta ..... che opera nel settore ....., ha manifestato l'intenzione di insediarsi in modo stabile nell'agglomerato di Ponte Valentino ed ha, così, richiesto di potersi avvalere, limitatamente alla fase di start-up, dei suddetti servizi forniti dal Consorzio ASI;

5. che il Consorzio ASI ha esaminato la domanda presentata dalla ditta e contenente l'ipotesi di progetto industriale a corredo dell'iniziativa, ritenendola meritevole;

6. che il Consorzio ASI, quale proprietario ed avendone la libera disponibilità, la detenzione ed il possesso, intende, nell'ambito del perseguimento degli obiettivi statuari ed industriali di cui innanzi, contribuire, nella fase di start-up e mediante la fornitura dei propri servizi, all'organizzazione della ditta ed a un rapido ed equilibrato avviamento e/o potenziamento dell'attività produttiva della stessa, in modo che la ditta possa in breve tempo, superata la fase di start-up senza il rischio di un investimento iniziale troppo oneroso, collocare la propria azienda al di fuori dell'incubatore e svolgere e

sviluppare autonomamente la propria attività produttiva sul lotto industriale

assegnatole in opzione o su altro lotto all'interno dell'agglomerato;

**Tutto ciò premesso e ritenuto, tra le parti si conviene quanto segue:**

### **Art. 1 – Premesse**

La premessa é parte integrante e sostanziale del presente contratto.

### **Art. 2 - Oggetto del contratto**

Il Consorzio ASI, dopo aver esaminato e considerato la domanda inerente l'ipotesi di progetto industriale a sostegno dell'iniziativa produttiva presentata dalla ditta, ritenendola meritevole, si obbliga a fornire alla stessa, che accetta di riceverli, i servizi di base qui di seguito indicati:

a. messa a disposizione di uno spazio attrezzato all'interno dell'incubatore composta da ufficio di mq. 50, zona produzione di mq. 460 circa, zona spogliatoio e servizi di mq. 40 circa, modulo contrassegnato dal numero ..... e meglio individuato nella planimetria che sottoscritta tra le parti si allega alla presente;

b. servizi di reception, centralino, segreteria telefonica, posteggi auto e piazzale, controllo ingressi, impianto antincendio, sala mensa, sala riunioni, centro copie e fax, postalizzazione;

### **Art. 3 - Durata del contratto e recesso**

Il presente contratto, per lo scopo a cui é sotteso, ha la durata di anni ..... con decorrenza ..... e termine ..... e potrà essere eventualmente prorogato solo con accordo scritto tra le parti. E' espressamente esclusa la rinnovazione tacita ed automatica del presente. Si conviene la facoltà in favore della ditta di recedere liberamente dal contratto mediante preavviso scritto da comunicarsi a mezzo raccomandata AR almeno

..... mesi prima del giorno in cui il recesso dovrà avere effetto.

#### **Art. 4 - Corrispettivo**

il corrispettivo mensile per la prestazione dei servizi di base sub a. e b., di cui all'art. 2 del presente contratto, è così stabilito:

€ ..... + IVA per la durata del primo anno;

€ ..... + IVA per la durata del secondo anno;

€ ..... + IVA per la durata del terzo anno.

€ ..... + IVA per la durata del quarto anno.

€ ..... + IVA per la durata del quinto anno.

€ ..... + IVA per la durata del sesto anno.

La ditta si impegna a corrispondere detti importi al Consorzio ASI in rate mensili anticipate entro 10 giorni ricevimento fattura mediante bonifico bancario su .....

Le parti convengono espressamente che cedono, in ogni caso, a carico del conduttore le riparazioni e le manutenzioni ordinarie dei locali di che trattasi, nonché tutte le riparazioni inerenti l'impianto igienico-sanitario, elettrico, idrico, del gas e dell'acqua calda di pertinenza dello stesso.

Rimangono espressamente a carico della ditta i costi relativi ai consumi per fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento e delle altre utenze allocate all'interno del modulo assegnato.

Sono, invece, interamente a carico del Consorzio ASI le spese di manutenzione, ordinaria e straordinaria, ed i costi, in quanto esistenti, relative alle utenze, servizi ed ai consumi negli spazi comuni.

#### **Art. 5 - Progetto industriale**

Per le finalità sottese al presente contratto, la ditta si impegna a presentare al

Consorzio ASI, entro il termine essenziale di due anni dalla sottoscrizione del presente, formale domanda di assegnazione definitiva di un lotto all'interno dell'agglomerato in uno al progetto industriale a corredo dell'iniziativa.

La mancata presentazione della domanda di assegnazione definitiva debitamente corredata dal progetto industriale é causa di risoluzione di diritto del presente contratto e la ditta dovrà, pertanto, lasciare immediatamente libero da persone e cose il modulo assegnato.

#### **Art. 6 - Divieto di cessione**

Il modulo di cui al presente contratto si concede alla ditta per le finalità innanzi indicate e per lo svolgimento diretto della propria attività imprenditoriale. E' fatto espresso divieto di diversa destinazione o di cessione e godimento anche parziale a terzi senza la preventiva autorizzazione da parte del Consorzio ASI.

#### **Art. 7 - Spazi ad uso esclusivo**

La ditta dichiara di aver visionato i locali e di averli trovati di proprio gradimento, in buono stato ed idonei all'uso convenuto. Nelle stesse condizioni si impegna a restituirli all'atto del rilascio, salvo il normale deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.

Il possesso del modulo viene trasferito all'atto della sottoscrizione della presente che varrà anche come ricevuta. La ditta conduttrice dichiara così di prenderlo in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, a far data da oggi, costituendosi custode.

La ditta potrà installare, a proprie spese, all'interno del modulo e negli spazi di uso esclusivo: mobilio, impianti e macchinari, che dovranno tutti essere rispondenti alle disposizioni di legge vigenti anche in materia di sicurezza sul

lavoro, antinfortunistica e sanitaria.

E' fatto divieto di opere murarie o modifiche senza il preventivo assenso scritto del Consorzio ASI che, al termine della locazione, potrà esigere la rimessa in pristino dei locali o acquisire, a sua scelta, gratuitamente e senza corrispettivo o indennità alcuna alla ditta, le modifiche o migliorie eseguite;

#### **Art. 8 - Responsabilità per mancata fornitura dei servizi**

In caso di mancata fornitura e/o di fornitura parziale e/o inesatta dei servizi oggetto del presente contratto, o in caso di ritardo nella fornitura degli stessi, il Consorzio ASI sarà responsabile nei confronti della ditta solo se l'inadempimento anche parziale o il ritardo nella fornitura saranno stati determinati da colpa grave o dolo del Consorzio ASI o di propri dipendenti.

#### **Art. 9 - Fruizione servizi e regolamento**

La ditta si impegna ad usufruire dei servizi di cui al presente contratto forniti dal Consorzio ASI secondo la diligenza del buon padre di famiglia, mantenendo in buono stato i locali, nonché gli impianti ed i macchinari ivi installati.

A tal fine le parti hanno redatto congiuntamente un verbale di consegna, allegato al presente contratto sotto "A", dal quale risulta lo stato di fatto, gli impianti ed i macchinari di cui il modulo é corredato, nonché lo stato di manutenzione e funzionamento degli stessi.

La ditta si impegna espressamente a non svolgere attività che possano cagionare danni a persone e/o cose sia nell'ambito degli spazi esclusivi che comuni.

La ditta si impegna espressamente a non introdurre, negli spazi esclusivi ed in quelli di uso comune, armi, carburanti, materiale esplosivo e comunque pericoloso per l'incolumità o nocivo per la salute delle persone.

La ditta si impegna ad osservare tutte le prescrizioni di legge in tema di

emissione di fumo, rumori, esalazioni, scarichi di lavorazione, smaltimento rifiuti, nonché tutte le disposizioni in materia di sicurezza, salubrità ed igiene sul luogo di lavoro, nonché in materia di prevenzione infortuni sul luogo di lavoro e di tutela ambientale. La ditta dovrà a tal fine essere dotata, a propria cura, responsabilità e spese, di tutte le attrezzature infortunistiche e sanitarie di legge. La ditta si impegna a rispettare ed osservare il regolamento di uso degli spazi comuni all'interno dell'immobile denominato "Rustici Industriali", ed il regolamento per la gestione delle infrastrutture consortili di interesse comune dell'agglomerato ASI, che entrambi sottoscritti dalle parti si allegano in copia alla presente, nonché ad osservare ed a far osservare dai suoi dipendenti, collaboratori, clienti, visitatori e fornitori, comportamenti improntati agli usi di civile educazione e convivenza.

La ditta si impegna espressamente a predisporre ogni opportuna cautela ed a fare comunque in modo che il rumore derivante dall'esercizio della propria attività, all'esterno degli spazi ad uso esclusivo messi a disposizione, non siano in alcun modo superiore alle disposizioni normative vigenti e di molestia agli altri utenti.

Lo smaltimento dei rifiuti industriali di qualsiasi genere, anche speciali e/o tossici, dovrà avvenire a cura e spese esclusive della ditta, nel rispetto scrupoloso delle normativa vigente.

E' integralmente a carico della ditta il pagamento della tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani.

#### **Art. 10 - Assicurazione ed esonero da responsabilità**

La ditta esonera espressamente il Consorzio ASI da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivarle da fatto doloroso o colposo

dei dipendenti, installatori o familiari del conduttore o di terzi.

Il Consorzio ASI non risponde in alcun modo nei confronti della ditta di eventuali furti di merci, materiali o altri beni della stessa, che dovessero avvenire negli spazi ad uso esclusivo messi a sua disposizione, o in quelli comuni.

La ditta si obbliga, altresì, a dotarsi di apposita polizza assicurativa sia per danni a terzi, sia per danni da furto, fenomeni naturali, scoppio ed incendio, polizza ed attestati di pagamento premi successivi da inoltrarsi in copia al Consorzio ASI entro 30 giorni dalla sottoscrizione della presente e dalle successive scadenze, pena la risoluzione di diritto del contratto.

#### **Art. 11 - Accesso agli spazi ad uso esclusivo**

Il Consorzio ASI potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali oggetto del presente contratto direttamente o da persone all'uopo delegate.

L'accesso, previa mera richiesta anche telefonica, potrà avvenire durante il normale orario di lavoro.

#### **Art. 12 - Risoluzione di diritto**

Il Consorzio ASI avrà facoltà di dichiarare risolto di diritto il presente contratto, mediante la comunicazione di cui all'art. 1456 c.c., qualora la ditta:

- non avvii l'attività prevista nel modulo assegnato entro 3 mesi dalla data del presente contratto;
- non presenti al Consorzio ASI, entro il termine di scadenza del secondo anno di contratto, formale domanda di assegnazione definitiva di un lotto all'interno dell'agglomerato in uno al progetto industriale a corredo dell'iniziativa così come convenuto all'art. 5 del presente;
- ritardi di due mesi anche uno solo dei pagamenti dovuti in forza del presente contratto;

• ometta di inoltrare al Consorzio ASI copia della polizza assicurativa di cui all'art. 10 e/o attestato di pagamento dei relativi premi, e/o ometta di pagare gli stessi;

• non adempia a quanto previsto nell'art 9 del presente contratto;

• decada dalle autorizzazioni, concessioni o licenze previste dalla legge per l'esercizio dell'attività;

• ceda in tutto o in parte, direttamente o indirettamente, i diritti derivanti dal presente contratto, o consenta a terzi, a qualsiasi titolo, l'utilizzo degli spazi comuni o ad uso esclusivo;

• muti l'oggetto della propria attività senza preventiva autorizzazione del Consorzio ASI;

• sia posto in liquidazione e/o dichiarato fallito.

La dichiarazione di risoluzione del contratto dovrà essere comunicata dal Consorzio ASI alla ditta, mediante lettera raccomandata AR da inviarsi al domicilio indicato nel presente atto. La ditta, al ricevimento della suddetta dichiarazione, avrà l'obbligo di liberare immediatamente a sue spese, entro e non oltre i 15 giorni successivi ricevimento, tutti gli spazi, di uso esclusivo e comuni, lasciandoli liberi e vuoti da persone e cose.

Le parti convengono espressamente una penale di € ..... per ogni giorno di ritardo nel rilascio dei suddetti spazi.

### **Art. 13 - Riconsegna**

Sia al termine del contratto, sia in caso di risoluzione dello stesso e/o recesso, la ditta dovrà riconsegnare al Consorzio ASI gli spazi liberi e vuoti da persone e cose, nelle condizioni iniziali, salvo il deperimento dovuto al normale uso e salve le modifiche e migliorie di cui il Consorzio ASI non abbia

chiesto la riduzione in pristino.

A tal fine, la ditta, contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, consegna al Consorzio ASI la somma di € ..... a titolo di deposito cauzionale.

La ditta si obbliga a ricostituire detta cauzione ogni qual volta il Consorzio sia stato costretto ad utilizzare il relativo importo per la riparazione dei danni provocati dalla stessa ditta nel corso del contratto.

La predetta somma sarà restituita, maggiorata degli interessi meramente legali da calcolarsi di anno in anno sulla sola sorta, solo dopo la riconsegna degli spazi e la constatazione che nessun danno è stato arrecato, previa redazione di apposito verbale.

#### **Art. 14 - Avviamento**

Al termine del contratto o in caso di risoluzione o di recesso, nessuna somma sarà dovuta dal Consorzio ASI a titolo di avviamento o ad altro titolo.

La ditta, a tal fine, con la sottoscrizione della presente dichiara di rinunciare, come in effetti rinuncia, a qualsivoglia indennità anche da eventuale avviamento. Per le finalità a cui è sotteso il presente contratto, tra le parti si conviene fin da ora, in espressa deroga alla normativa vigente, la possibilità in capo al Consorzio ASI di allocare negli stessi spazi o in altri moduli, nuovi imprenditori esercenti la stessa attività della ditta sottoscrittrice il presente contratto, senza che quest'ultima possa, ad alcun titolo e/o ragione, nulla eccepire o pretendere dal Consorzio ASI .

#### **Art. 15- Foro competente**

Le parti convengono espressamente, anche in deroga agli artt. 18, 19, 20 e segg. c.p.c., la competenza in via esclusiva del Foro di Benevento per

qualsivoglia controversia inerente il presente contratto.

**Art. 16 - Spese**

L'imposta di registro e di bollo, nonché ogni altra inerente e conseguente, a carico esclusivo della ditta anche per gli anni successivi al primo.

**Art. 17 - Elezione di domicilio**

Ai fini del presente contratto le parti eleggono domicilio come segue:

- il Consorzio ASI in Benevento alla c.da Ponte Valentino.

- la ditta in .....

I contraenti dopo attenta lettura del presente contratto, dichiarano di approvare tutti gli articoli in esso contenuto e che tale é la loro volontà.

Benevento,.....

Letto confermato e sottoscritto

**La ditta**

**Il Consorzio ASI**

Le parti espressamente dichiarano e riconoscono di considerare essenziale al contratto ogni suo articolo e patto, di ben conoscere e così approvare le clausole di cui innanzi riportate agli artt. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16- e 17, di accettare il contenuto degli stessi, e che diversamente non sarebbe stato concluso. Ai sensi degli articoli 1341 e1342 c.c. le parti dichiarano di comune accordo di aver letto ed accettato tutte le condizioni del presente contratto indicate con artt. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16- e 17 e di averle espressamente approvate.

Letto confermato e sottoscritto.

**La ditta**

**Il Consorzio ASI**