

CONTRATTO N. \_\_\_/2021

PER LA MESSA A DISPOSIZIONE DI SPAZI E LA FORNITURA DI SERVIZI NEI LOCALI SITI PRESSO LA PALAZZINA BRANCA DEL CAMPUS UNIVERSITARIO DI SAVONA, VIA MAGLIOTTO 2 IN CONCESSIONE A SPES DALL'UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI GENOVA.

TRA

Società di Promozione degli Enti Savonesi per l'Università ScpA in seguito denominata **SPES**, con sede in via Magliotto 2 – 17100 Savona C.F. e P.IVA 00511850091, rappresentata dal Prof. Maurizio Schenone, Presidente,

E

Nome azienda , C.F.: \_\_\_\_\_ e P.IVA: \_\_\_\_\_ sede legale in \_\_\_\_\_, rappresentata da \_\_\_\_\_ in qualità di \_\_\_\_\_

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Art. 1 - Superficie di interesse:

Le parti concordano che il riferimento ai fini del contratto deve essere fatto per i seguenti spazi ad utilizzo aziendale situati presso la palazzina \_\_\_\_\_ Piano \_\_\_\_ n. \_\_\_\_ local\_ di \_\_mq per una superficie totale di \_\_mq. netti identificato/i con i numeri \_\_\_\_\_ come da planimetria allegata (All. 1).

Art. 2 - Tipologia delle lavorazioni che verrebbero svolte e aziende che vanno ad insediarsi

L'azienda svolgerà le attività indicate nella scheda descrittiva allegata (All. 2)

Art. 3 - Durata del contratto di utilizzazione

Il contratto ha durata dal \_\_/\_\_/\_\_ al \_\_/\_\_/\_\_. Il contratto potrà essere rinnovato una sola volta per un periodo di anni 3 a seguito di richiesta scritta da parte di \_\_\_\_\_ da far pervenire a SPES via PEC o raccomandata con R.R. entro 3 mesi dalla data di scadenza.

A fronte della domanda di rinnovo SPES comunicherà le nuove condizioni contrattuali, da applicare per il triennio successivo, con le specifiche già fin da ora previste al successivo articolo 4.

Il recesso anticipato dovrà essere fatto pervenire con comunicazione scritta a SPES via PEC o raccomandata con R.R. con 3 mesi di preavviso dalla data in cui si intende lasciare gli spazi.

Nel momento di richiesta di recesso l'Azienda dovrà necessariamente pagare a SPES anticipatamente i 3 mesi restanti (dal momento del recesso al momento del termine del contratto).

Resta inteso che gli spazi dovranno essere resi liberi a scadenza del contratto nelle condizioni iniziali.

Art. 4 – Prezzo Spazi

Il prezzo annuo al mq per l'anno **2022 è di € 120,00/mq/anno** oltre IVA e **€ 130,00/mq/anno** oltre IVA per l'anno **2023 ed Euro 140,00/mq/anno per il 2024**, le spese mensili di energia elettrica e pulizie saranno rivalutabili di anno in anno. Restando a carico dell'azienda tutti gli oneri connessi all'allestimento degli spazi e al disallestimento degli stessi al termine del contratto. Fin da ora le parti convengono che, in caso di volontà di rinnovo del contratto da parte dell'Azienda per il successivo triennio, nel periodo compreso tra il quinto ed il terzo mese prima della scadenza naturale del primo triennio avvieranno una trattativa per la definizione del futuro corrispettivo da applicarsi per il successivo triennio. Ciò fin da ora individuando ed impegnandosi a porre come limite alla trattativa che il prezzo non potrà essere inferiore ad Euro 140,00/mq/anno né superiore ad Euro 160,00/mq/anno. Qualora nel periodo dedicato alla trattativa non si addivenga ad un

accordo tra le parti relativamente all'importo del futuro corrispettivo verrà applicato in via automatica il prezzo di Euro 160,00/mq/anno con pieno diritto dell'azienda a recedere anticipatamente con 3 mesi di preavviso come da precedente articolo 3)

#### Art. 5 - Fatturazione

SPES emetterà mensilmente due fatture anticipate: una relativa alla mensilità di occupazione che comprende, oltre all'utilizzo degli spazi, la copertura di tutti i costi riportati all'art. 4 del presente contratto e un'altra relativa a: A) al costo mensile delle pulizie bisettimanali degli spazi utilizzati nonché delle parti comuni ed alla fornitura dei materiali di consumo (carta, saponi etc.), il cui costo è quantificato in **€ 2,50 mq**; B) un rimborso per il consumo di energia elettrica dei locali e dei climatizzatori di **€ 3,00** mensili a mq.

Il pagamento delle fatture dovrà avvenire a trenta giorni data fattura. In caso di ritardato pagamento, nella fatturazione successiva verrà addebitato l'ammontare degli interessi moratori di cui al DLgs. 231/2002, decorrenti dalla data di mancato pagamento a quella di effettivo saldo.

#### Art. 6 - Obblighi del fruitore

Oltre al pagamento del prezzo relativo ai servizi fatturati, sono a carico del fruitore le utenze e gli allacci telefonici e telematici (in relazione a tali allacci, il fornitore dei servizi dovrà seguire specificamente i percorsi interni per gli impianti già predisposti da SPES, per cui il fruitore è tenuto a consultare SPES per il passaggio dei cavi), tutte le tasse locali e nazionali relative all'attività svolta, compresa la TARI per la quale il fruitore dovrà annualmente inviare a SPES ScpA, a mezzo PEC, comunicazione di avvenuto pagamento, pena la risoluzione del contratto e il riaddebito di ogni sanzione e/o interessi. Il fruitore, anche in caso di mancata comunicazione del Comune è tenuto a corrispondere la tassa, richiedendo direttamente all'ufficio competente comunale, l'ammontare della quota annuale da corrispondere. Sono inoltre a carico del fruitore: la manutenzione ordinaria degli impianti elettrici e tecnologici installati; danni ai locali direttamente provocati dall'attività svolta e relativo ripristino; il costo di ulteriori servizi non specificati, l'assicurazione per eventuali danni ai locali e alle proprie attrezzature per incendi interni o per malfunzionamenti elettrici.

Il fruitore si obbliga, infine, ad osservare divieto assoluto di sublocazione o di cessione del contratto, anche parziale così come s'impegna a non registrare nessun'altra Sede Legale se non quella della società intestataria del presente contratto presso i locali del Campus indicati nell'Art. 1.

#### Art. 7 - Personale coinvolto

Il personale coinvolto nell'iniziativa, da parte di \_\_\_\_\_ sarà indicativamente composto di n. \_\_\_\_\_ persone, così come indicato nella scheda allegata (All. 2).

#### Art. 8 - Parti comuni

Il contratto non conferisce diritto alcuno di occupazione e utilizzo esclusivo degli spazi comuni (atri, corridoi, ingressi, servizi, sgabuzzini, sottoscala, disimpegni, ecc.) salvo preventiva autorizzazione scritta da parte di SPES.

SPES opera all'interno di un compendio di proprietà dell'Università degli Studi di Genova (di seguito UNIGE). UNIGE gestisce i servizi di guardiana, gestione calore e raffrescamento, erogazione energia elettrica e pulizie aree esterne. Tali servizi vengono erogati nel rispetto della normativa vigente e possono modificarsi negli anni con l'aggiunta di ulteriori servizi o la rimodulazione di quelli esistenti.

#### Art. 9 – Riscaldamento e climatizzazione

Circa la definizione di normale utilizzo di tali utenze si specifica che il riscaldamento invernale e la climatizzazione estiva sono somministrati tutti i giorni feriali con orario dalle 08,00 alle 18,00, escluso il sabato.

In casi eccezionali di necessità di erogazioni fuori da questi orari è necessario che l'azienda e/o ente trasmetta richiesta scritta a SPES via PEC o raccomandata RR, con un preavviso di almeno una settimana

specificando giorni ed orari della fornitura extra il cui costo, non compreso nell'importo contrattuale, sarà imputato separatamente all'azienda richiedente.

Resta inteso che durante le festività natalizie ed estive il servizio non cesserà durante tutti i giorni feriali (sabato escluso) per consentire a tutti gli addetti ivi operanti di poterne usufruire.

#### Art. 10 – Accesso alle strutture nei periodi di chiusura del cancello aziende

Il cancello delle aziende è aperto in orario diurno, tutti i giorni feriali dalle ore 08,00 alle ore 18,00, sabato escluso. Gli addetti delle aziende che hanno necessità di accedere o uscire dal Campus al di fuori degli orari e dei giorni di apertura sopra specificati, devono utilizzare il badge nominativo, non cedibile a terzi, loro assegnato. E' compito dell'Azienda verificare il suo funzionamento e informare SPES di ogni anomalia.

L'accesso alle strutture del Campus al di fuori del normale orario di apertura sopra indicato implica l'assunzione di responsabilità civile e penale, ai fini della sicurezza, da parte delle aziende, anche con riferimento per tutti gli utenti esterni loro ospiti.

#### Art. 11 - Obbligazioni di SPES

SPES si obbliga a fornire la libera disponibilità degli immobili, realizzare una vigilanza discontinua esterna dei locali con la gestione del rilascio delle eventuali relative autorizzazioni all'entrata (tesserini, sistemi magnetici previo deposito cauzionale); a proprio carico è stipulata una assicurazione relativa al perimetro completo o parziale dell'immobile, la manutenzione straordinaria dello stesso, a meno che il relativo costo non sia imputabile a danni provocati dal fruitore o dai suoi dipendenti e collaboratori, i costi di gestione e di manutenzione dei parcheggi; il riscaldamento dei locali secondo il normale utilizzo e la manutenzione delle relative caldaie; l'utenza dell'acqua; la manutenzione delle aree verdi e delle pavimentazioni esterne; i costi di illuminazione esterna; i costi di aggiornamento del personale di SPES e di consulenze esterne relativi agli adempimenti di sicurezza degli impianti antincendio per le aree comuni ed esterne.

La predisposizione di ogni forma di segnaletica interna ed esterna degli edifici in oggetto è di esclusiva responsabilità di SPES o di UNIGE, con costo a carico del fruitore.

Per quanto concerne l'energia elettrica essa sarà erogata sulla base delle forniture effettuate dall'azienda di trasmissione e distribuzione dell'energia e pertanto SPES non risponderà di mancanze o cali di energia dovuti all'azienda di distribuzione dell'energia.

SPES e UNIGE potranno, previa anticipata comunicazione per l'effettuazione di lavori di riparazione, manutenzione o sostituzione e potenziamento degli impianti e della rete, sospendere l'erogazione dell'energia elettrica o del riscaldamento e condizionamento, così come dell'acqua.

I locali oggetto del presente contratto corrispondono alle condizioni di sicurezza sia per quanto riguarda gli impianti sia per quanto attiene al rispetto delle normative in materia di prevenzione incendi.

#### Art. 12 - Ulteriori servizi

SPES potrà decidere di fornire su richiesta del fruitore a prezzi da concordare e con fatturazione specifica servizi ulteriori come: disponibilità temporanea di altri locali all'interno del Campus per riunioni o eventi; servizi di segreteria, posta, ecc., servizi aggiuntivi al di fuori del normale utilizzo.

A tal fine si precisa che \_\_\_\_\_ è autorizzata a posizionare il proprio armadio tecnico nel vano "quadri elettrici" situato al piano terreno della palazzina Branca, previo accordo con i tecnici di SPES circa il posizionamento delle attrezzature, il costo orario dei tecnici è a carico del fruitore.

Al termine del contratto di utilizzo il fruitore dovrà provvedere a sue spese al ripristino dei luoghi ed alla rimozione delle attrezzature dal locale tecnico.

#### Art. 13 - Sicurezza

L'azienda deve comunicare a SPES il nominativo del proprio responsabile della sicurezza e il piano di emergenza.

L'azienda ha l'obbligo di partecipare alle riunioni, agli incontri informativi e alle prove di evacuazione programmati da SPES.

È fatto espresso divieto al contraente di mutare la destinazione d'uso degli spazi e di modificare o alterare qualsiasi dispositivo predisposto da SPES relativo alla sicurezza.

#### Art. 14 - Cauzione

A garanzia di tutte le obbligazioni del presente contratto, il contraente deposita, al momento della firma, un deposito cauzionale a favore di SPES, versato con \_\_\_\_\_ alle coordinate indicate, per un importo di € \_\_\_\_\_ pari a 3 mensilità (quota fissa più servizi) a titolo di deposito cauzionale.

L'importo depositato a titolo cauzionale non è imputabile in conto canoni e non genera interessi a favore del contraente. Il deposito cauzionale sarà trattenuto sino a 90 gg. successivi dalla scadenza del contratto o comunque dalla riconsegna delle chiavi e sarà restituita, con Bonifico Bancario previa verifica dello stato dei locali e dell'osservanza delle obbligazioni contrattuali.

#### Art. 15 - Arbitrato

Le parti concordano che ogni controversia derivante dal presente contratto sarà sottoposta ad un collegio arbitrale di tre arbitri che deciderà in via rituale e di diritto; il collegio avrà sede in Savona; ogni parte nominerà un proprio arbitro e concordemente le parti nomineranno il terzo arbitro che avrà le funzioni di presidente del collegio.

Ove una parte non nomini il proprio arbitro nel termine di 30 (trenta giorni) ovvero le parti non trovino l'accordo entro il medesimo termine sul terzo arbitro la parte più diligente potrà rivolgersi al Presidente del Tribunale di Savona per ottenere le nomine secondo quanto previsto al c.p.c.

#### Art. 16 - Vincoli

Il fruitore prende atto dei vincoli sulla disponibilità delle aree e relativi alle attività che ivi possono svolgersi dovuti alla presenza dell'Università di Genova sul sito della ex caserma Bligny, oggi Campus Universitario e contenuti negli accordi tra SPES e Università e nello Statuto di SPES.

#### Art. 17 - Canalizzazione dei pagamenti

I pagamenti devono essere effettuati a SPES ScpA tramite bonifico bancario sul conto corrente ivi indicato: **Banca CARIGE SPA – Agenzia 10 di Savona IBAN IT12Q061751061000001555580.**

#### Art. 18 - Risoluzione del contratto

Il mancato adempimento degli obblighi contrattuali comporterà la risoluzione immediata del contratto senza bisogno di costituzione in mora e con obbligo di risarcimento del danno.

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 cc le parti, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto, dichiarano di approvarle espressamente.

Savona, \_\_/\_\_/\_\_\_\_

S.P.E.S ScpA  
(Presidente)

Azienda \_\_\_\_\_

Gli allegati fanno parte integrante del presente contratto:

Allegato 1      Planimetria      Allegato 2      Scheda società