

## CONTRATTO DI PRESTAZIONE SERVIZI INCUBAZIONE CON INSEDIAMENTO

Con il presente Contratto, da valere ad ogni effetto di legge, tra i sottoscritti:

*Comune di Roma, XIX Dipartimento, V U.O. "Autopromozione Sociale", con sede in Lungotevere de' Cenci n. 5 - 00186 Roma, Codice Fiscale 02438750586, Partita Iva 01057861005, (di seguito indicato come Amministrazione Comunale), in persona del dott. Alessandro Messina nella sua qualità di Dirigente*

e

L'Impresa.....con sede in.....  
Via/Piazza .....iscritta al Registro delle Imprese con il  
n.....partita I.V.A..... e Codice  
Fiscale.....(di seguito indicata come  
"Utente"), in persona del titolare/legale rappresentante.....nato a  
.....il..... e residente in.....  
.....Via.....

### Premesso che:

- a. l'articolo 14 della legge 7 agosto 1997 n. 266, recante "Interventi urgenti per l'economia" (c.d. "legge Bersani"), prevede il finanziamento di programmi predisposti dalle Amministrazioni dei Comuni capoluogo di cui all'articolo 22 del T.U.E.L. n. 267 del 18 agosto 2000 con l'obiettivo di sviluppare iniziative economiche ed imprenditoriali in limitate aree che presentano caratteristiche di particolare degrado urbano e sociale;
- b. il Ministero dell'Industria, del Commercio e dell'Artigianato in data 1 giugno 1998 ha emanato l'apposito "Regolamento concernente modalità di attuazione degli interventi imprenditoriali in aree di degrado urbano" (D.M. 225/1998);
- c. il Regolamento concernente modalità di attuazione degli interventi imprenditoriali in aree di degrado urbano (D.M. 225/1998) è stato sostituito con Decreto n. 267 del 14 settembre 2004, pubblicato sulla G.U. n. 264 del 10 novembre 2004;
- d. in tale programma figurano azioni per la costituzione e la gestione di incubatori di imprese, che svolgono un ruolo di sostegno nella fase di *start-up* delle piccole imprese. Tali incubatori sono idonei ad ospitare e a sostenere lo sviluppo - attraverso la fornitura di servizi logistici e di consulenza specialistica - piccole imprese in fase di pre-avvio o di *start-up*, o/e detentrici di progetti innovativi;
- e. l'Amministrazione Comunale, per l'individuazione delle imprese da ospitare nell'Incubatore, ha emesso apposito Bando, di cui il presente contratto è parte integrante;
- f. l'Utente ha richiesto, a norma del Bando di cui sopra, di essere ammesso a fruire dei servizi offerti dall'Incubatore;
- g. l'Amministrazione Comunale, a seguito di selezione, ha accolto la richiesta dell'Utente;
- h. l'utente in data utile secondo quanto stabilito da bando ha formalmente accettato di insediarsi all'incubatore;

**si conviene e si stabilisce quanto segue:**

### **Art. 1 - Premessa**

La premessa forma parte integrante e sostanziale del presente Contratto.

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

Sulla base di quanto detto in premessa ed in conformità del Bando emesso dall'Amministrazione Comunale per l'individuazione delle imprese da ospitare nell'*Incubatore di Imprese Open Source Software* sito in Roma Via Scorticabove n. 77, l'Amministrazione Comunale mette a disposizione dell'Utente i seguenti servizi:

#### **SERVIZI LOGISTICI E MATERIALI:**

- a) X postazione impresa dotata di moderne attrezzature informatiche software e hardware, dell'apparecchio telefonico e di stampante in bianco e nero;
- b) Attività di reception, sala di attesa e centralino telefonico, senza smistamento delle telefonate, negli orari di ufficio dell'incubatore;
- c) Disponibilità non esclusiva degli ambienti comuni previa prenotazione obbligatoria;
- d) Illuminazione e pulizia delle aree comuni;
- e) Riscaldamento/condizionamento postazioni impresa e aree comuni.

SERVIZI IMMATERIALI sono relativi alla fase di avvio dell'attività imprenditoriale e al periodo di permanenza all'interno dell'incubatore.

I servizi immateriali offerti alle imprese incubate sono:

- a) Assistenza tecnica: tutoraggio e monitoraggio delle attività imprenditoriali lungo tutto il periodo di incubazione;
- b) Seminari tematici di cultura di impresa;
- c) Networking interno: sviluppo di relazioni e sinergie tra le imprese incubate attraverso incontri e confronti periodici tra le imprese insediate;
- d) Networking esterno: sviluppo di relazioni e sinergie tra le imprese incubate e i soggetti esterni all'incubatore (altre imprese, enti e istituzioni pubblici e privati, università) per promuovere progetti di espansione o diversificazione delle attività, associazioni, consorzi e partnership;
- e) Consulenza per l'accesso ai finanziamenti ordinari ed agevolati, locali, regionali, nazionali e comunitari in particolare per la creazione e sviluppo d'impresa;
- f) Consulenza finanziaria per lo sviluppo e l'espansione delle attività imprenditoriali;
- g) Consulenza sull'accesso al credito;
- h) Consulenza commerciale includendo anche le informazioni per la partecipazione a fiere e convegni;
- i) Servizi reali allo sviluppo: controllo di gestione, consulenza su aspetti giuridici, legali, fiscali e contrattuali;
- j) Supporto alla localizzazione sul territorio delle imprese incubate.

L'accesso ai locali dell'Incubatore e le modalità di erogazione e fruizione dei servizi resi saranno regolate secondo le modalità previste dal Regolamento dell'Incubatore delle imprese Open Source.

### **Art. 3 - Obblighi dell'Utente**

L'Utente si impegna espressamente a:

- richiedere le autorizzazioni, concessioni, licenze e nulla osta, di tipo fiscale, tecnico-amministrativo, necessarie per lo svolgimento dell'attività per cui è stata incubata. L'Amministrazione, resta in ogni caso esonerata da ogni responsabilità o risarcimento per

difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni o licenze amministrative, anche se dipendenti dai locali, impianti ed attrezzature concesse in uso;

- utilizzare i locali, nel rispetto delle leggi vigenti, effettivamente ed esclusivamente per lo svolgimento delle proprie attività produttive dichiarate nella richiesta di assegnazione;
- non variare la propria attività sulla base di quanto dichiarato nel progetto d'impresa e, comunque, a sottoporre all'approvazione preventiva dell'Amministrazione Comunale, previa idonea motivazione, qualunque variazione delle attività o della ragione sociale dell'impresa o delle persone dei soci o titolari; la mancata richiesta di variazione è sanzionata con la risoluzione di diritto del presente contratto e conseguente revoca di ogni beneficio;
- usufruire dei servizi di cui all'articolo precedente secondo la diligenza del "buon padre di famiglia" e mantenendo in buono stato tutte le strutture, impianti e attrezzature installate per la prestazione dei servizi stessi; in ogni caso l'Utente sarà tenuto a risarcire per tutti gli eventuali danni da lui cagionati alle strutture, impianti ed attrezzature presenti nell'incubatore;
- in caso di sinistro informare entro tre giorni, tramite raccomandata l'Amministrazione Comunale;
- non svolgere attività che possano cagionare danni ai locali utilizzati;
- osservare tutte le prescrizioni di legge in tema di:
  - a) tutela ambientale (emissioni atmosferiche, rumori, scarico di effluenti da lavorazioni, smaltimento rifiuti);
  - b) salubrità, sicurezza ed igiene del posto di lavoro e di prevenzione degli infortuni sul lavoro. In particolare, si impegna ad adempiere a tutte le prescrizioni stabilite in materia dal D.Lgs n. 626/1994 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;
  - c) contratti di licenza d'uso Software, così come regolamentato dalla legge 633/41 e successive modifiche.

L'impresa/utente esonera espressamente, sin d'ora, l'Amministrazione da ogni responsabilità derivante dalla violazione delle suindicate normative e da eventuali danni diretti e/o indiretti cagionati a propri dipendenti e/o terzi;

- non effettuare alcuna modifica interna od esterna ai locali assegnati;
- richiedere preventiva autorizzazione alla Amministrazione Comunale per l'introduzione di attrezzature e beni propri nella postazione concessa;
- non concedere in uso, locazione, comodato o tramite altra forma di godimento anche parziale, i locali e/o i beni e/o attrezzature allo stesso assegnati, pena la revoca immediata dei benefici previsti nel presente bando e la risoluzione di diritto del contratto, fatto salvo, comunque, il risarcimento dei danni causati;
- non consentire a terzi l'utilizzo o l'accesso a qualsiasi titolo di tutti o in parte gli spazi, impianti, attrezzature messi a sua disposizione;
- non occupare gli spazi comuni in modo permanente o temporaneo e, comunque, in difformità delle direttive impartite dal regolamento dell'Incubatore;
- non introdurre nei locali animali, carburanti, armi, materiale esplosivo o comunque pericoloso ai fini dell'incolumità delle persone e delle cose e nocivo per la salute, apparecchi con emissione di rumori superiori a 80 decibel, materiali o macchinari con peso superiore a 400 kg/m<sup>2</sup>, beni non commerciali per legge;
- riconsegnare, alla scadenza o alla risoluzione del contratto, i locali ed i beni concessi in uso nel medesimo stato in cui li ha ricevuti, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno;
- rispettare e far rispettare, ai suoi dipendenti e/o collaboratori e/o terzi con i quali viene in contatto, il Regolamento dell'Incubatore e le disposizioni del presente contratto;

- consentire all'Amministrazione Comunale e/o alle persone e/o enti dalla stessa indicati di ispezionare, in qualunque momento, i locali concessi in uso esclusivo e/o comune; nonchè consentire l'ingresso di ditte e/o persone incaricate dall'Amministrazione Comunale per gli interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria e/o per altri lavori;
- cooperare con gli altri utenti e con gli enti e le persone preposti alla gestione dell'Incubatore per la migliore gestione e funzionalità dell'Incubatore stesso;
- fornire all'Incubatore la necessaria collaborazione per un efficace ed efficiente svolgimento dei servizi e delle attività;
- trasmettere periodicamente, in base alle scadenze di volta in volta stabilite dall'Amministrazione Comunale le comunicazioni e la documentazione necessarie per il monitoraggio dell'andamento dell'impresa;
- firmare il Verbale di Consegna ed Inventario di consegna dei beni, attrezzature e arredi dati in dotazione dall'Amministrazione Comunale;
- stipulare o comunque sostenere gli oneri assicurativi, con primario istituto di assicurazione, entro e non oltre 15 gg. dalla sottoscrizione del presente contratto, per un valore ritenuto congruo dall'Amministrazione Comunale, pena la risoluzione di diritto della presente scrittura privata, con la conseguente immediata revoca dell'assegnazione di tutti i benefici connessi all'incubazione e l'obbligo al rilascio immediato dei locali concessi in uso nella piena disponibilità dell'Amministrazione Comunale, la seguente polizza assicurativa:  
polizza assicurativa per responsabilità civile per eventuali danni derivanti, direttamente o indirettamente, a persone e/o cose, dall'utilizzo, esclusivo o comune, degli spazi, dei beni, degli impianti, delle attrezzature e dei servizi messi a disposizione dall'Amministrazione e di quelli di proprietà dell'impresa utente. Copia conforme della polizza dovrà essere consegnata all'Amministrazione.

#### **Art. 4 - Esonero da responsabilità**

L'Amministrazione Comunale non assume alcuna responsabilità per ogni eventuale danno che possa derivare all'Utente dalla fruizione dei servizi a questo forniti a fronte del presente Contratto. Pertanto, l'Utente esonera l'Amministrazione Comunale da ogni possibile richiesta di risarcimento di danni od altro, impegnandosi fin d'ora a rinunciare ad ogni e qualsiasi azione di rivalsa nei confronti degli stessi. Parimenti, l'Amministrazione Comunale non risponde in alcun modo nei confronti dell'Utente di eventuali effrazioni, furti, scassi, rapine e incendi, e danni di qualsiasi genere, arrecati all'utente ai suoi beni e alle persone aventi causa con lui, subiti nei locali utilizzati. L'Utente rimane l'unico responsabile per danni a cose e a persone (dipendenti, collaboratori, fornitori, clienti, visitatori, altri utenti, ecc.) che dovessero accadere negli ambienti a lui affidati o per cause derivanti dalla attività da lui esercitata e/o dalla propria condotta esonerando, sin da ora, l'Amministrazione Comunale da ogni e qualsivoglia responsabilità direttamente o indirettamente correlata alle attività predette.

L'Utente, inoltre, è responsabile della custodia e della manutenzione degli spazi, degli arredi, delle attrezzature e di qualsiasi altro bene mobile o immobile, materiale o immateriale, concesso in uso esclusivo o in comune con altri utenti o terzi e risponderà direttamente nei confronti dell'Amministrazione Comunale e dei terzi per eventuali danni causati da lui e/o dai suoi dipendenti e/o collaboratori.

Inoltre, l'Amministrazione Comunale è espressamente esonerata da ogni responsabilità in caso di interruzione e/o sospensione anche parziale di tutti i servizi offerti verificatasi per qualunque causa e/o ragione, senza che l'impresa/utente possa pretendere indennizzo alcuno, nonchè esigere il risarcimento del danno arrecato all'impresa/utente stessa.

### **Art. 5 - Autonomia delle parti**

L'Utente e l'Amministrazione soggetto autonomi dal punto di vista operativo, gestionale, patrimoniale e societario. Pertanto:

- a. l'Utente non potrà in alcun modo utilizzare la denominazione e il logo dell'Amministrazione Comunale senza espressa autorizzazione della stessa, ma potrà unicamente aggiungere sulla propria carta intestata, o sui propri supporti promozionali, accanto alla propria denominazione sociale, la dicitura "*aderente all'Incubatore delle Imprese Open Source*";
- b. la gestione dell'impresa dell'Utente spetta solamente ed unicamente agli amministratori e agli organi sociali dell'Utente stesso.

### **Art. 6 - Rifiuti inquinanti**

Lo smaltimento dei rifiuti speciali ed inquinanti, come definiti dalle leggi vigenti, è a carico dell'Utente, che deve provvedere al loro conferimento in osservanza alle normative in essere.

### **Art. 7 - Tributi**

I tributi relativi all'attività svolta dall'Utente, ivi comprese le imposte e le tasse comunali, sono interamente a carico dell'Utente stesso, limitatamente agli spazi di suo uso esclusivo. A tal fine l'Utente è tenuto a presentare le rituali dichiarazioni ai competenti uffici fiscali.

### **Art. 8 - Durata e risoluzione**

Il presente Contratto ha una durata massima di trenta mesi a partire dalla data della sua sottoscrizione. E' possibile prorogare la permanenza nell'incubatore fino ad un massimo di sei mesi in caso di motivate esigenze da parte dell'utente e previa approvazione da parte dell'Amministrazione comunale. L'Utente che intenda prorogare la permanenza nell'Incubatore deve farne richiesta scritta mediante raccomandata A/R che dovrà pervenire all'Amministrazione Comunale almeno tre mesi prima della scadenza del termine originariamente stabilito nel Contratto di Servizi.

E' prevista, inoltre, la possibilità di recedere anticipatamente dall'Incubatore rispetto alla scadenza del termine stabilito contrattualmente, dandone comunicazione mediante lettera raccomandata A/R all'Amministrazione Comunale.

Allo scadere della durata del Contratto, l'Utente dovrà lasciare i locali liberi da persone e cose, ripristinandoli nelle condizioni iniziali, salvo il degrado dovuto al normale uso; eventuali migliorie eseguite dall'Utente, da effettuare solo previo consenso dell'Amministrazione, non daranno in alcun modo luogo a rimborsi di qualsiasi natura.

Nessuna indennità sarà dovuta, a qualsiasi titolo e per qualsiasi ragione, all'Utente al momento dell'uscita dall'Incubatore.

### **Art. 9 - Sede dell'Incubatore**

L'Amministrazione Comunale si riserva il diritto, per tutta la durata del rapporto con le imprese insediate e associate, qualora si manifestino esigenze di natura economica, amministrativa e gestionale, di sostituire i locali come sopra individuati con altri idonei da destinarsi ugualmente all'uso convenuto per il raggiungimento delle medesime finalità.

### **Art. 10 - Penalità**

Nel caso di ritardo e/o mancato rilascio da parte dell'Utente dei locali messi a sua disposizione nel termine di cui al precedente art. 8, e /o nell'ipotesi di risoluzione di diritto per qualsiasi motivo del

presente contratto, sarà tenuto a corrispondere all'Amministrazione Comunale una penale pari a € 100,00 per ogni giorno di ritardo, salvo risarcimento dell'ulteriore danno, anche in relazione all'impedimento all'ingresso di altre aziende.

#### **Art. 11 - Corrispettivo dei servizi forniti e termini di pagamento**

L'utente è tenuto a corrispondere all'Amministrazione Comunale, con rate bimensili, una quota per i servizi resi, IVA esclusa

- Euro 100,00 al mese dal 1° al 6° mese;
- Euro 150,00 al mese dal 7° al 18° mese;
- Euro 250,00 al mese dal 19° al 24° mese;
- Euro 400,00 al mese dal 25° al 30° mese;
- Euro 500,00 al mese per ciascun mese di proroga.

Detta quota sarà aggiornata allo scadere di ogni anno di vigenza del presente Contratto, in base all'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Il pagamento della quota per i servizi resi dovrà essere effettuato dall'Utente entro 15 giorni dalla data della richiesta di pagamento; per ogni giorno di ritardo rispetto a tale termine, verranno addebitati all'Utente gli interessi di mora ad un tasso di due punti superiore al prime rate vigente al momento della esigibilità.

Il mancato e/o ritardato pagamento della quota e degli accessori, anche parziale pari a tre mensilità comporterà la risoluzione di diritto del presente contratto con l'obbligo dell'utente di rilasciare immediatamente i locali concessi in uso.

Il costo delle utenze è così regolamentato:

- fornitura di energia elettrica: a carico dell'Amministrazione Comunale;
- utenza telefonica: ogni impresa/utente provvederà, a proprie cure e spese, a richiedere autonomamente l'attivazione per l'erogazione del servizio e/o la voltura dell'eventuale utenza preesistente, con conseguente carico di tutti i costi del servizio.

Ulteriori servizi a pagamento:

- servizio di fotocopiatura e fax: a completo carico delle aziende in base ad un tariffario disponibile c/o l'Incubatore e che sarà costantemente aggiornato;
- materiali di consumo: ogni impresa insediata provvederà all'acquisto dei materiali di consumo necessari all'espletamento dell'attività e all'uso delle apparecchiature messe a disposizione.

#### **Art. 12 - Divieto di cessione del Contratto**

E' fatto espresso ed assoluto divieto all'Utente di cedere, in tutto o in parte, direttamente o indirettamente, i diritti a lui nascenti dal presente Contratto e/o consentire a terzi di valersi dei servizi forniti nell'ambito dell'attività dell'Incubatore. La violazione da parte dell'Utente di tale articolo comporterà la facoltà da parte dell'Amministrazione Comunale di risolvere di diritto il presente Contratto, secondo quanto previsto dal Codice Civile.

#### **Art. 13 - Clausola risolutiva espressa**

L'Amministrazione Comunale avrà la facoltà di risolvere di diritto il presente Contratto, ai sensi dell'art. 1456 del C.C., con la conseguente immediata sospensione dell'erogazione dei servizi connessi all'Incubatore, oltre che nei casi espressamente previsto agli articoli precedenti, anche in caso di inadempimento di una sola delle obbligazioni assunte con la sottoscrizione del presente contratto e del regolamento, nonchè qualora l'Utente:

- consenta a qualsiasi titolo l'utilizzo a terzi di tutti o parte degli spazi messi a sua disposizione;

- muti l'attività indicata in premessa;
- ritardi per più di 90 giorni anche uno solo dei pagamenti degli importi dovuti;
- non rispetti le norme elencate nel presente Contratto;
- non rispetti le clausole delle singole polizze assicurative stipulate;
- decada dalle autorizzazioni, concessioni o licenze previste al precedente art. 3;
- versi in grave stato di insolvenza attestato dall'avvenuto protesto di cambiali o assegni;
- sia dichiarato fallito o sia ammesso ad una procedura concorsuale;
- ceda o affitti a terzi la propria azienda o un ramo di essa;
- perda il requisito di piccola o media impresa, di cui al Bando.

**Art. 14 - Disposizioni finali**

L'Utente espressamente esonera da ogni e qualsiasi responsabilità l'Amministrazione Comunale per ogni e qualsiasi controversia che dovesse sorgere in relazione all'interpretazione, la validità e l'esecuzione del presente Contratto. Ogni spesa relativa al presente Contratto è a carico dell'Utente. Per tutto quanto non espressamente contemplato in tale contratto, le parti si richiamano alle disposizioni del Codice Civile e delle leggi speciali.

**Art. 15 - Foro competente**

Qualsiasi controversia dovesse sorgere dall'interpretazione ed esecuzione del presente contratto sarà di competenza, con espressa esclusione di ogni altro Foro, dell'Autorità Giudiziaria del Foro di Roma.

**Art. 16- Dichiarazione espressa**

L'Utente dichiara espressamente di aver visionato lo spazio messo a disposizione, che risulta nuovo e dotato degli impianti, nonché la predisposizione per gli allacci previsti dal presente contratto; dichiara, inoltre, e che lo stesso spazio è idoneo per le esigenze produttive della propria azienda.

**Art. 17 - Trattamento dei dati personali**

L'utente autorizza l'Amministrazione Comunale al trattamento dei propri dati personali ai sensi e per gli effetti della legge 31.12.1996 n. 675 e successive modifiche ed integrazioni.

Il presente atto, redatto in tre originali, è letto, confermato e sottoscritto dal Dirigente della U.O. Autopromozione e dall'impresa .....nella persona del suo rappresentante legale.

Roma, li \_\_\_\_\_

*Il Dirigente*  
*Alessandro Messina*

*l'Utente*

.....

.....

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile, le parti dichiarano di approvare espressamente tutte le norme contenute negli articoli:

2. Oggetto del Contratto
3. Obblighi dell'Utente;

4. Esonero da responsabilità;
8. Durata e risoluzione;
9. Sede dell'Incubatore
10. Penalità;
11. Corrispettivo dei servizi forniti e termini di pagamento;
12. Divieto di cessione del Contratto;
13. Clausola risolutiva espressa;
14. Disposizioni finali;
16. Dichiarazione espressa

Roma, li \_\_\_\_\_

*Il Dirigente*  
*Alessandro Messina*

.....

*l'Utente*

.....