

CONTRATTO DI PRESTAZIONE SERVIZI INCUBAZIONE CON INSEDIAMENTO

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

L'Ente Gestore (Pianvallico SpA), in persona del dott.nella sua qualità di.....

e

L'Impresa.....con sede in.....
Via/Piazzaiscritta 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 ail.....e residente in..... Via.....

Premesso che:

L'Ente Gestore, per l'individuazione delle imprese da ospitare nell'Incubatore, ha emesso apposito Bando, di cui il presente contratto è parte integrante;
l'Utente ha richiesto, a norma del Bando di cui sopra, di essere ammesso a fruire dei servizi offerti dall'Incubatore;
l'Ente Gestore, a seguito di selezione, ha accolto la richiesta dell'Utente;
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'Ente Gestore per l'individuazione delle imprese da ospitare nell'Incubatore Innovare in Mugello l'Ente Gestore mette a disposizione dell'Utente i seguenti servizi:

SERVIZI LOGISTICI E MATERIALI:

a) n°..... postazioni impresa dotata di moderne attrezzature, dell'apparecchio telefonico e di stampante in bianco e nero;

Servizi gratuiti

di base

- Attività di reception, centralino telefonico senza smistamento delle telefonate negli orari di ufficio dell'incubatore (9.00-18.00)
- Servizio di vigilanza notturna
- Servizio di pulizia e manutenzione degli spazi comuni

qualificati

- Networking interno: sviluppo di relazioni e sinergie tra le imprese incubate attraverso incontri e confronti

periodici tra le imprese insediate

- 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)
- Consulenza per l'accesso ai finanziamenti ordinari ed agevolati, locali, regionali, nazionali e comunitari in particolare per la creazione e sviluppo d'impresa
- Consulenza sull'accesso al credito
- Consulenza commerciale includendo anche le informazioni per la partecipazione a fiere
- Tutoraggio e monitoraggio delle attività imprenditoriali lungo tutto il periodo di incubazione

Servizi gratuiti subordinati a prenotazione obbligatoria

- sala riunioni
- sala conferenze e formazione
- impianto di videoconferenza

Servizi a pagamento

- Utenze telefoniche e pulizia dei locali
- Utenze elettriche e fornitura del gas (calcolate in base all'effettivo consumo)
- Utilizzo di fotocopie, fax, stampe a colori, plotter secondo una tabella di costi predefinita
- Connessione internet a banda larga

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

Art. 3 - Obblighi dell'Utente

L'Utente si impegna a:

- corrispondere all'Ente gestore mensilmente il canone previsto pari a€ più iva
- 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'Ente Gestore, 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'Ente Gestore, 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'Ente Gestore;
- 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'Ente Gestore 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 all'Ente Gestore 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/m², 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'Ente Gestore 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'Ente gestore 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'Ente gestore 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'Ente Gestore;
- 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'Ente Gestore, 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'Ente Gestore, 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'Ente gestore.

Art. 4 - Esonero da responsabilità

L'Ente gestore 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'Ente gestore 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'Ente Gestore 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'Ente Gestore 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'Ente Gestore e dei terzi per eventuali danni causati da lui e/o dai suoi dipendenti e/o collaboratori. Inoltre, l'Ente Gestore è espressamente esonerato 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'Ente Gestore sono soggetti 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'Ente Gestore 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";
- 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 24 mesi a partire dalla data della sua sottoscrizione. E' possibile prorogare la permanenza nell'incubatore fino ad un massimo di 12 mesi in caso di motivate esigenze da parte dell'utente e previa approvazione da parte dell'Ente Gestore. L'Utente che intenda prorogare la permanenza nell'Incubatore deve farne richiesta scritta mediante raccomandata A/R che dovrà pervenire all'Ente Gestore 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'Ente Gestore.

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'Ente Gestore, 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 - 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'Ente Gestore una penale pari a 100,00 euro per ogni giorno di ritardo, salvo risarcimento dell'ulteriore danno, anche in relazione all'impedimento all'ingresso di altre aziende.

Art. 10 - Corrispettivo dei servizi forniti e termini di pagamento

Il pagamento della quota per i servizi a pagamento 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, 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 e gas: secondo consumo
- 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'Ente Gestore di risolvere di diritto il presente Contratto, secondo quanto previsto dal Codice Civile.

Art. 13 - Clausola risolutiva espressa

L'Ente Gestore 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'Ente Gestore 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 Firenze.

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'Ente Gestore 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

Pianvallico, l'_____

Il Dirigente

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;