

COMUNE DI TRIESTE

Cod. Fisc. e Partita IVA 00210240321

Dipartimento Innovazione e Servizi al Cittadino

Prot. n. _____

Servizio Appalti e Contratti

OGGETTO: Locazione transitoria ad uso diverso di abitazione (locazione spazi postazioni lavorative) presso l'Urban Center di proprietà comunale sito in Corso Cavour 2/2, ai sensi dell'art. 27, quinto comma, della legge 392/1978.

LOCATARIO: _____

IL COMUNE DI TRIESTE

Premesso che:

il Comune di Trieste, nell'ambito dell'Asse IV del POR FESR 2014-2020 ha realizzato un Urban Center delle imprese – sito in Corso Cavour 2/2 – per il sostegno alla sviluppo delle attività imprenditoriali nei settori BioHighTech (inteso quale biotecnologico, biomedicale e bioinformativo coerentemente con l'area "Smart Health" della Strategia di Specializzazione Intelligente – S3 della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia) ed HighTech, strutturato su tre piani, dedicato, in particolare al secondo piano, a ospitare imprese, quali start-up e spin-off;

l'Urban Center è finanziato con i fondi messi a disposizione dal Programma operativo regionale della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia del fondo europeo di sviluppo regionale "Por Fesr FVG 2014-2020" di cui ai Decreti n. 2988 del 27.07.2018 relativamente all'azione 4.1 – Soluzioni tecnologiche per la realizzazione di servizi di e-government interoperabili, integrati (joined-up services) e progettati con cittadini e imprese, applicazioni di e-procurement e soluzioni integrate per le smart cities and communities (non incluse nell'OT4), come modificato nella ripartizione annua dell'obbligazione giuridica di spesa mediante decreto n. 250/PROTUR del 15.10.2021, e n. 2989 del 27.07.2018 relativamente all'azione 4.2.a – Allestimento, animazione e gestione dell'Urban Center, di cui alla nota di data 08.08.2018 prot. n. 23472, come modificato dal decreto di ripartizione annua dell'obbligazione giuridica di spesa n. 500/PROTUR del 15.10.2021, della Direzione Centrale Attività Produttive della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia – Servizio Sviluppo Economico Locale;

il termine finale di ammissibilità della spesa per il beneficiario fissata dalla Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia, di cui alla DGR 2635/2017 art. 9, comma 5, è il 30.09.2023;

con deliberazione della Giunta comunale n. 607 del 28.12.2021 è stato approvato il Bando di insediamento di imprese start-up e spin-off dei comparti hightech e biohightech all'interno dell'Urban Center delle imprese del Comune di Trieste sotto forma di aiuto di stato in regime "de minimis" ai sensi del regolamento UE n. 1407/2013 della Commissione del 18.12.2013;

con determinazione dirigenziale n. 673/2022, adottata ed esecutiva il 28.02.2022, a firma del Direttore del Dipartimento Innovazione e Servizi Generali, per le motivazioni ivi addotte, è stata approvata la prima graduatoria relativa al Bando imprese sopra citato;

con determinazione dirigenziale n. 852/2022, adottata ed esecutiva il 04.04.2022, a firma del medesimo Direttore, per le motivazioni ivi addotte, è stato approvato lo schema di contratto di locazione transitorio ai sensi dell'art. 27, quinto comma, della Legge 392/1978;

con determinazione dirigenziale n. 1992/2022, adottata il 12.08.2022, esecutiva dal 16.08.2022, a firma del Direttore del Dipartimento Innovazione e Servizi al

Cittadino, per le motivazioni ivi addotte, è stata approvata la concessione di un'agevolazione alle start-up ammesse in graduatoria nel primo, secondo e terzo cut off;

l'agevolazione, quale messa a disposizione di spazi e postazioni lavorative all'interno dell'Urban Center, viene quantificata quale canone figurativo onnicomprensivo su base mensile in rapporto al numero delle postazioni assegnate secondo le previsioni indicate al punto "B.4 Regime di aiuto" del Bando imprese;

con determinazione dirigenziale n. _____, adottata il _____, esecutiva dal _____, a firma del Direttore del Dipartimento Innovazione e Servizi al Cittadino, per le motivazioni ivi addotte, è stato modificato lo schema di contratto e impegnata la spesa per l'imposta di bollo e di registro relative al contratto;

tutto ciò premesso,

CONCEDE IN LOCAZIONE TRANSITORIA

all'impresa _____ (Cod. Fisc. e Part. IVA _____), in seguito denominata per brevità "Impresa" o "locatario" o "conduttore", con sede legale a _____, in _____, che nella persona di _____ e legale rappresentante, _____, nato/a a _____ il _____ e domiciliato/a per la sua carica presso la sede della suddetta Impresa,

accetta

gli spazi di n. 1 (una) postazione lavorativa - stanza n. _____ - all'interno del secondo piano dell'immobile denominato "Urban Center" di proprietà comunale sito in Corso Cavour n. 2/2, costituiti da complessivi mq. 8 (otto):

- individuati presso il Tavolare come parti dell'edificio censito presso la P.T. 90645 c.t. I del C.C. di Trieste, p.c.n. 688/3 di cui al G.N. 12394/2016;
- censiti all'Agenzia delle Entrate – Catasto Fabbricati come parti di: Sezione V, Foglio 10, p.c.n. 688/3, sub. 2, categoria catastale B/4, consistenza mc. 17846, rendita catastale Euro 24.885,00, (gli spazi destinati ad ospitare le postazioni oggetto del presente contratto sono da intendersi come quelli denominati "ufficio" nella planimetria del secondo piano allegata sub "A" al presente atto).

La locazione viene accordata alle seguenti condizioni:

Articolo 1- Destinazione d'uso degli spazi

Gli spazi con le postazioni lavorative all'interno dei classici moduli per attività direzionali dovranno essere utilizzati esclusivamente per l'attuazione della proposta progettuale presentata sul "bando startup imprese".

Il conduttore si impegna a non modificare la destinazione d'uso degli spazi, anche solo parzialmente e temporaneamente e a non alterare con allestimenti od opere la configurazione funzionale degli spazi locati e relativi impianti. Il conduttore si impegna, inoltre, a non utilizzare gli spazi per l'insediamento di qualsiasi forma di attività produttiva diretta di tipo industriale e/o di laboratorio di ricerca.

Articolo 2 - Durata

La presente locazione decorre dalla data di sottoscrizione del presente atto con scadenza il 30 settembre 2023, senza necessità di disdetta alcuna trattandosi di locazione transitoria espressamente richiesta dal conduttore ai sensi dell'art. 27, 5° comma della legge 392/78, secondo quanto previsto dal bando approvato con deliberazione della Giunta comunale n. 607 del 28 dicembre 2021 per l'insediamento di imprese start-up e spin-off dei comparti hightech e biotech all'interno dell'Urban Center delle imprese del Comune di Trieste.

Articolo 3 – Canone figurativo di locazione (Aiuto de Minimis)

Nel rispetto di quanto previsto dal regolamento (UE) n. 1407/2013 della Commissione del 18 dicembre 2013, relativo all'applicazione degli articoli 107 e 108 del

trattato sul funzionamento dell'Unione europea agli aiuti "de minimis", pubblicato nella Gazzetta ufficiale dell'Unione europea serie L n. 352/1 di data 24 dicembre 2013, a concorrenza del massimale previsto da tale regolamento all'impresa beneficiaria viene riconosciuto un aiuto in regime "de minimis" pari a euro _____ (_____) quale canone figurativo onnicomprensivo calcolato dalla data del verbale di insediamento presso l'Urban Center – **conservato in atti del Dipartimento Innovazione e Servizi al Cittadino** - fino alla data del 30 settembre 2023, su base mensile in rapporto al numero delle postazioni assegnate.

In considerazione dei possibili aumenti, tra gli altri, dei costi delle utenze e dei consumi, si potranno verificare, nel corso del periodo di locazione, delle rideterminazioni del valore al mq dei servizi onnicomprensivi.

Articolo 4 – Esonero di responsabilità

Il conduttore dichiara che gli spazi concessi sono adatti all'uso previsto dal contratto ed alle proprie finalità ed obiettivi progettuali, ed esonera il Comune da qualsiasi responsabilità per danni che possano derivare a persone o cose per effetto dell'uso degli spazi e delle postazioni oggetto della locazione transitoria.

Articolo 5 - Restituzione degli spazi e postazioni locate

Il conduttore si obbliga a far buon uso degli spazi e delle postazioni concessi ed a restituirli, alla scadenza della locazione, liberi da persone o cose, nello stato in cui sono stati ricevuti, salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso in conformità del contratto.

Articolo 6 – Servizi ed utenza inclusi nella locazione

Nel contratto di locazione sono inclusi:

- servizi base di logistica (reception, guardiana, gestione ordinaria e pulizia) erogati a cura del RTI Gestore dell'Urban Center a cui sono affidati i servizi di animazione e gestione dell'Urban Center (contratto di appalto Rep./Racc. n.105987 - Prot. N. 24/1-2/2020);
- consumi forfetari relativi alle utenze (energia elettrica, acqua potabile);
- connettività locale wireless per l'accesso ad internet fornito dal Comune di Trieste e amministrato a cura del Gestore dell'Urban Center .

Articolo 7 – Oneri a carico del conduttore

Il conduttore deve:

- provvedere in proprio a dotarsi di quanto necessario per la propria attività lavorativa;
- adottare ed adeguare le misure informatiche di sicurezza sui propri dispositivi connessi alla rete anche seguendo le indicazioni fornite dal Gestore dell'Urban Center. In caso di mancata osservanza di tale prescrizione il Comune si riserva, qualora si verificassero danni dovuti al mancato rispetto delle misure di sicurezza indicate, il diritto ad agire per il risarcimento dei danni, fermo restando la facoltà di avvalersi di quanto disposto dal successivo articolo 11;
- prontamente informare il Gestore di ogni guasto e/o malfunzionamento di cui dovesse venire a conoscenza in relazione all'utilizzo delle risorse e degli spazi locati.

Articolo 8 – Manutenzioni

Rimangono a carico della proprietà gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli spazi e delle postazioni concesse in locazione.

Articolo 9 – Sublocazione

E' fatto divieto di sublocare gli spazi e le postazioni di lavoro o di darli, anche parzialmente ed a qualsiasi titolo, in godimento a terzi.

Articolo 10 – Obblighi a carico del conduttore

L'impresa ha l'obbligo di:

- a) assicurare il rispetto di tutti gli obblighi e le prescrizioni previsti dal Bando di cui al DG 607/2021;
- b) comunicare tempestivamente ogni variazione della compagine societaria;
- c) assicurare che le attività previste siano realizzate in conformità al progetto presentato in fase di domanda di partecipazione;
- d) fornire una scheda di monitoraggio trimestrale sull'attuazione delle attività di progetto nonché una di sintesi finale del progetto che verrà pubblicata sul sito del Comune di Trieste al fine di dare diffusione dei risultati delle attività;
- e) collaborare ed accettare i controlli che il comune di Trieste e gli altri soggetti preposti potranno svolgere in relazione alla realizzazione del progetto;
- f) rispettare il codice di comportamento del Comune di Trieste nello svolgimento dell'attività di cui al presente contratto. A tal fine i collaboratori a qualsiasi titolo del locatario sono tenuti ad osservare, per quanto compatibili, gli obblighi di condotta previsti nel Codice di Comportamento Aziendale e nel Codice di Comportamento dei Dipendenti Pubblici, approvato con D.P.R. 16.04.2013 n. 62, entrambi pubblicati sul sito internet del Comune di Trieste all'interno della sezione "amministrazione trasparente" in "disposizioni Generali, Atti Generali, Codice disciplinare e codici di comportamento" pubblicati al seguente link:

<https://amministrazionetrasparente.comune.trieste.it/disposizioni-general/atti-general/codice-disciplinare-e-codici-di-comportamento/>

- g) attenersi alle disposizioni regolamentari e/o di altra specie che il Comune e/o il Gestore dell'Urban Center potrà adottare per disciplinare l'utilizzo degli spazi e delle risorse (anche informatiche e di rete) concessi.

L'impresa è tenuta, altresì, a rispettare la normativa in materia di salute e sicurezza nel luogo di lavoro ai sensi del D.Lgs. 81/2008 garantendo gli standard di sicurezza previsti a carico dell'impresa nel suo ruolo di Datore di lavoro.

Articolo 11 - Risoluzione

Il presente contratto di locazione deve intendersi automaticamente risolto - ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del C.C. - nel caso in cui si verifichi anche una sola infrazione alle prescrizioni e obbligazioni di cui ai precedenti articoli 1, 9 e 10, nonché nelle ipotesi di seguito indicate:

- a) qualora la realizzazione del progetto non sia conforme, nel contenuto e nei risultati conseguiti, al progetto presente ed alle dichiarazioni rese;
- b) nei casi di mancato rispetto degli obblighi di cui all'art. 10;
- c) in caso di assoggettamento del soggetto beneficiario a procedure concorsuali, ivi inclusa, ove del caso, l'amministrazione straordinaria, messa in liquidazione anche volontaria, cessione dei beni ai creditori e la modifica dell'attività da parte del soggetto beneficiario;
- d) nel caso di variazioni nella compagine societaria che comportino la non compatibilità con i requisiti di ammissibilità previsti al punto "A.4 SOGGETTI BENEFICIARI" del bando;
- e) sia accertato il rilascio di dichiarazioni ed informazioni non veritiere, sia relativamente al possesso dei requisiti previsti dal Bando sia in fase di realizzazione, sia rispetto alle dichiarazioni "de minimis" e alle relative verifiche nel Registro Nazionale degli Aiuti (Regolamento UE n.1407/2013);
- f) nel caso di mancata presentazione per due trimestri consecutivi delle schede di monitoraggio dell'attività progettuale richieste **all'articolo 10 lettera d).**

Nell'ipotesi in cui il Locatore intenda avvalersi della presente clausola, esso ne darà comunicazione al Conduttore tramite PEC e quest'ultimo sarà tenuto alla

riconsegna degli spazi entro il termine comunicato che non potrà essere inferiore a 30 giorni.

Articolo 12 – Domicilio fiscale

Il conduttore, dichiara di avere il proprio domicilio fiscale a _____, Via _____, mentre agli effetti del presente atto elegge domicilio presso la sede operativa in Trieste, Corso Cavour 2/2.

Articolo 13 – Spese, imposte, e tasse

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti al presente atto **sono poste a carico del locatore.**

Articolo 14 – Foro di competenza

Per ogni controversia su diritti comunque derivanti dal presente atto è convenzionalmente riconosciuta la competenza del Foro di Trieste, salvo, per ogni altra controversia, la competenza degli organi amministrativi e giurisdizionali speciali.

Articolo 15 – Clausole fiscali

Agli effetti fiscali si richiede la registrazione del presente atto per l'intero periodo con esazione dell'imposta proporzionale di registro sul canone complessivo di Euro _____ (_____).

Il valore presunto del presente atto ammonta ad Euro _____ (_____), al netto dell'IVA.

Fatto in unico originale, con un allegato ("A"), letto, approvato e sottoscritto.
Trieste,

Il Dirigente del Dipartimento
Innovazione e Servizi al Cittadino
dott. ing. Lorenzo Bandelli
firmato digitalmente ai sensi del
D.Lgs. n. 82/2005 (CAD)

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 del C.C. - in quanto applicabile l'Impresa, a mezzo della legale rappresentante, dichiara di aver letto il presente contratto di locazione e di approvarne specificamente gli artt. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13 e 14.

Trieste, Il legale rappresentante di
Società _____

firmato digitalmente ai sensi del
D.Lgs. n. 82/2005 (CAD)