

Repertorio N. 1372

REPUBBLICA ITALIANA

UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI SALERNO

CONTRATTO DI COMODATO

L'anno duemilaventidue, il giorno 15 del mese di aprile, in forma digitale con l'assistenza del sottoscritto dott. Attilio Riggio, nato a Voghera (PV) il 02.07.1963, delegato a redigere e ricevere gli atti ed i contratti che si stipulano per conto dell'Amministrazione Universitaria con D.D. N.5905 del 23.12.2002, si sono costituiti:

DA UNA PARTE

UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI SALERNO, con sede legale in Fisciano alla via Giovanni Paolo II N.132, CAP 84084, Codice fiscale 80018670655, rappresentata dal prof. Vincenzo Loia, nato a Portici (NA) il 16/12/1961, nella qualità di Rettore pro tempore dell'Università, ivi domiciliato per la carica (di seguito denominata anche Università);

DALL'ALTRA

INTELLERA CONSULTING SRL, con sede legale in Milano, piazza Tre Torri N.2, CAP 20145 (di seguito indicato anche come "Comodatario"), iscritta alla Camera di Commercio Industria, Artigianato e Agricoltura di Milano Monza Brianza Lodi N. REA MI-2579632, N. d'iscrizione Registro delle Imprese di Salerno, Codice fiscale e Partita IVA 11088550964, in persona dell'Amministratore Delegato dott. Giancarlo Senatore, nato a Cava dè Tirreni (SA) il 07.06.1966, Codice fiscale SNTGCR66B07C361Q, ivi domiciliato per la carica.

I componenti, della cui identità personale io Ufficiale Rogante sono certo, rinunciano di comune accordo e con il mio assenso all'assistenza di testimoni.

PREMESSO CHE

- con atto di concessione in uso sottoscritto il 26.09.2000, Rep.N.1034/2000/51, il Comune di Fisciano ha concesso all'Università degli Studi di Salerno, a tempo indeterminato ed a titolo del tutto gratuito, l'uso dell'immobile sito nel Comune stesso alla frazione Penta, piazza Vittorio Emanuele, prevedendo all'art.3 che l'immobile venga concesso "per le finalità connesse alla promozione ed organizzazione dell'istruzione superiore ed alle attività di ricerca scientifica e tecnologica, svolte anche attraverso la partecipazione o la collaborazione con Enti pubblici e/o privati nei settori della tutela, della difesa e dello sviluppo del territorio", attività che possono ricondursi alle finalità di Terza missione dell'Università;

- con Decreto Rettorale Rep.N.1395 del 30.07.2021 è stato emanato il "Regolamento per la concessione in uso di spazi di Ateneo per finalità di valorizzazione della ricerca, trasferimento tecnologico e terza missione" (di seguito indicato anche come "Regolamento");

- con nota prot.n.350900 del 07.12.2021 la società INTELLERA CONSULTING SRL ha presentato istanza di concessione spazi con allegata la relazione circa le motivazioni, gli obiettivi ed il programma delle attività, nonché gli obblighi che la società assume nei confronti dell'Ateneo, ai sensi dell'art.11 del citato Regolamento;

- ai sensi dell'art. 15 del citato Regolamento la Commissione Brevetti, Spin-off e Trasferimento Tecnologico di Ateneo, nella seduta del 10.12.2021, ha deliberato di esprimere parere favorevole alla concessione degli spazi richiesti dalla società INTELLERA CONSULTING SRL in considerazione dell'impegno della società di "nuove assunzioni di personale legate all'Università degli Studi di Salerno nonché l'attivazione di tirocini e stage annuali come previsto dal vigente

Regolamento”;

- in conformità a quanto previsto dall'art.13 del predetto Regolamento si è proceduto all'esatta individuazione degli spazi nonché alla definizione degli oneri economici connessi all'utilizzo degli spazi e dei servizi richiesti a cura dell'Ufficio Patrimonio e Manutenzione Edilizia di Ateneo;

- con Delibera Rep.n.15/2022 del Consiglio di Amministrazione del 27/01/2022 è stata approvata, ai sensi dell'art. 13 comma 1, del “Regolamento per la concessione in uso di spazi di Ateneo per finalità di valorizzazione della ricerca, trasferimento tecnologico e terza missione”, l'assegnazione per tre anni alla società INTELLERA CONSULTING SRL, presso l'edificio denominato “Ex Immacolata Concezione” sito in Penta, degli spazi identificati con i codici PENTAP01_010-011-012-013-014-015-021-040 e concessi i servizi richiesti per il periodo di vigenza del presente contratto, prevedendo a carico del Comodatario il pagamento di una somma forfettaria annua calcolata ai sensi dell'art.13, comma 2, del citato Regolamento;

- Referente scientifico per l'Università è il prof. Riemma Stefano;

- La società INTELLERA CONSULTING SRL, successivamente, con nota assunta al prot. n. 96111 del 28.03.2022 in virtù delle intese intercorse con l'Ateneo ha richiesto l'assegnazione degli spazi denominati “ex CNR” presso il polo “Ex Immacolata Concezione” identificati con i codici: Fabbricato PENTA, Piano PTA, locali 001-002-003-004-005-006, Piano PTE, locali 002-003-004-005-006-021-029 e individuati nella planimetria allegata (Allegato 1) richiedendo, altresì, la possibilità di realizzare presso tali spazi “significativi lavori di miglioria e ristrutturazione” come da Progetto Esecutivo allegato alla predetta nota;

- con la medesima nota prot. n. 96111 del 28.03.2022 la società INTELLERA CONSULTING SRL, ha richiesto anche “la riduzione degli oneri economici

definiti nell'ambito del contratto di comodato per l'assegnazione degli spazi, tenendo conto del significativo investimento che la Intellera Consulting srl sosterrà per i lavori di ristrutturazione", nonché la possibilità di assegnare tali spazi in sub-comodato gratuito alla PricewaterhouseCoopers Business Services Srl, come da intese intercorse tra le parti;

1. con Delibera del Consiglio di Amministrazione rep. n. 114 del 14.04.2022 in accoglimento delle richieste di cui alla predetta nota prot. n. 96111 del 28.03.2022 è stata approvata, ai sensi dell'art. 13 comma 1, del "Regolamento per la concessione in uso di spazi di Ateneo per finalità di valorizzazione della ricerca, trasferimento tecnologico e terza missione", l'assegnazione per tre anni alla società INTELLERA CONSULTING SRL, presso l'edificio denominato "Ex Immacolata Concezione" sito in Penta, degli spazi identificati con i Fabbricato PENTA, Piano PTA, locali 001-002-003-004-005-006, Piano PTE, locali 002-003-004-005-006-021-029 e individuati nella planimetria allegata (Allegato 1) e concessi i servizi richiesti per il periodo di vigenza del presente contratto, prevedendo a carico del Comodatario il pagamento di una somma forfettaria annua pari a € 4.647,79 (quattromilaseicentoquarantasette/79), calcolata ai sensi dell'art.13, comma 2, del citato Regolamento; autorizzando l'esecuzione dei lavori di adeguamento proposti con il Progetto Esecutivo allegato alla su citata nota i cui oneri tecnici ed economici sono posti a totale carico di INTELLERA CONSULTING SRL. e la cui durata è stimata in 90 giorni; individuando l'ing. Nicola Galotto quale referente di Ateneo per le attività di verifica dei lavori da espletarsi; prevedendo che il contratto di comodato sia pienamente efficace dalla data di stipula onde consentire l'esecuzione dei lavori proposti e il termine di durata triennale decorra dalla data del verbale di avvio della concessione in uso dei locali, sottoscritto tra le Parti successivamente al

completamento dei lavori di adeguamento previsti nell'ambito del Progetto Esecutivo allegato alla nota prot. n. 96111 del 28.03.2022 autorizzando una riduzione della prevista somma da corrispondere a fronte della concessione in comodato dei locali pari al 50% (così riducendosi la somma forfettaria annua ad € 2.323,89) in considerazione della effettiva realizzazione dei lavori di adeguamento proposti con il Progetto Esecutivo allegato alla su citata nota come verificati dall'Ateneo al termine dei lavori a cura del proprio referente ing. Nicola Galotto;

TUTTO CIÒ PREMESSO

le Parti come sopra costituite, innanzi a me Ufficiale Rogante, confermano e ratificano la normativa che precede e che forma parte integrante del presente contratto e convengono e stipulano quanto segue.

Art.1 – Oggetto

1. L'Università degli Studi di Salerno concede in comodato alla società INTELLERA CONSULTING SRL, che a tale titolo riceve ed accetta, i locali presso l'edificio denominato "Ex Immacolata Concezione" sito nel Comune di Fisciano alla frazione Penta, piazza Vittorio Emanuele III N.10, identificati con i codici: Fabbricato PENTA, Piano PTA, locali 001-002-003-004-005-006, Piano PTE, locali 002-003-004-005-006-021-029 e individuati nella planimetria allegata (Allegato 1) che costituisce parte integrante del presente atto.

2. I locali avanti descritti vengono concessi in comodato a INTELLERA CONSULTING SRL per lo svolgimento delle attività proposte dalla Società medesima e dettagliate nella relazione allegata all'istanza prot. n. 350900 del 07.12.2021, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto.

I locali concessi in comodato al Comodatario devono essere utilizzati esclusivamente per le predette attività.

3. Ai sensi dell'art.9 comma 2 del Regolamento gli spazi sono concessi senza arredi; pertanto il Comodatario ha l'onere di provvedere a proprie spese all'arredo necessario, concordandone l'installazione con l'Amministrazione universitaria. Gli arredi e lo stato dei medesimi dovranno comunque garantire un livello di decoro in linea con gli standard di Ateneo e rispettare tutte le normative in materia di salubrità e sicurezza degli ambienti di lavoro.

4. Ai sensi dell'art.9 comma 3 del Regolamento l'Ateneo autorizza INTELLERA CONSULTING SRL ad effettuare i necessari lavori di adeguamento degli spazi come da Progetto Esecutivo presentato con nota prot. n. 96111 del 28.03.2022, costituente parte integrante del presente contratto ancorché allo stesso non materialmente allegato, i cui oneri tecnici ed economici sono posti a totale carico di INTELLERA CONSULTING SRL. Solo a seguito della effettiva esecuzione di tali lavori il canone annuo subirà la decurtazione del 50% come da premessa.

Referente di Ateneo per la realizzazione dei predetti lavori di adeguamento è l'ing. Nicola Galotto responsabile dell'Ufficio Nuove Costruzioni dell'Università.

5. L'eventuale installazione di particolari attrezzature e strumentazioni di proprietà del Comodatario nel locale concesso in comodato deve essere preventivamente autorizzata dall'Università.

Art.2 – Sub-comodato - Impegni del Comodatario

1. Le Parti concordano che il Comodatario abbia la possibilità di concedere in sub comodato gli spazi o parte degli spazi concessi previa comunicazione via PEC all'Università che si riserva la possibilità di esprimere, entro trenta giorni dalla comunicazione, motivato diniego in merito; decorso il termine di trenta giorni senza che sia stato espresso diniego da parte dell'Ateneo, la possibilità di procedere con il sub comodato si intenderà accordata.

3. Il Comodatario è tenuto a custodire ed a conservare il bene immobile di cui al precedente articolo con la diligenza del buon padre di famiglia ai sensi e per gli effetti dell'art.1804 del Codice Civile, rispondendo di eventuali danni causati all'Università che non rientrino nel normale deterioramento dovuto all'utilizzo.

4. La società INTELLERA CONSULTING SRL è tenuta a rispettare gli obblighi assunti in sede di presentazione della domanda di concessione spazi, acquisita al prot.n.350900 del 7/12/2021, allegata al presente contratto (Allegato b), che ne costituisce parte integrante.

5. In caso di inosservanza delle disposizioni di cui al presente articolo, nonché dell'obbligo di custodia e conservazione, l'Università si riserva di chiedere l'immediata restituzione degli spazi, oltre al risarcimento dei danni.

Art.3 – Servizi

1. Per il periodo di vigenza del presente contratto, il Comodatario può usufruire dei seguenti servizi, richiesti con nota prot.n.350900 del 07.12.2021:

- servizi funzionali: linea telefonica fissa per uso interno e connessione internet;
- servizi logistici: utilizzo di spazi comuni e sale riunioni.

2. Nel caso in cui il Comodatario faccia richiesta di attivazione di una linea telefonica fissa per uso esterno, i relativi costi, che non sono compresi nell'importo di cui all'art.4 del presente atto, saranno corrisposti all'Ateneo con rendicontazione annuale.

Art.4 - Durata del contratto

1. Il presente contratto è pienamente efficace dalla data di stipula onde consentire l'esecuzione dei lavori previsto nell'ambito del Progetto Esecutivo allegato alla nota prot n. 96111 del 28.03.2022, costituente parte integrante del presente contratto ancorché allo stesso non materialmente allegato.

2. Il termine di durata della concessione in uso dei locali è fissato in tre anni con decorrenza dalla data del verbale di avvio sottoscritto tra le Parti successivamente al completamento dei lavori di adeguamento previsti nell'ambito del succitato Progetto Esecutivo allegato alla nota prot n. 96111 del 28.03.2022.

3. Ai sensi dell'art.11 comma 4 del Regolamento ogni due anni di vigenza contrattuale il Comodatario è tenuto a presentare una relazione delle attività del biennio sulla base della quale sarà sottoposto ad una valutazione di congruenza con gli obiettivi di cui all'art. 1 del Regolamento e degli impegni inclusi nel contratto di comodato. La valutazione sarà effettuata dalla Commissione Brevetti, Spin-off e Trasferimento Tecnologico, allo scopo integrata dal referente scientifico dell'Università e da un docente afferente al settore scientifico disciplinare di riferimento delle attività svolte dall'affidatario. In caso di esito negativo della valutazione, il Consiglio di Amministrazione dell'Università degli Studi di Salerno deciderà sulla prosecuzione o la risoluzione anticipata del contratto di comodato.

4. Ciascun contraente può recedere per comprovati motivi o per sopravvenuta necessità di utilizzare gli spazi concessi da parte dell'Università. La volontà di recesso va comunicata con preavviso di almeno 30 giorni a mezzo raccomandata A.R. o PEC.

5. Il presente contratto alla scadenza non si intende tacitamente rinnovato, restando la facoltà dell'Università di provvedere ad un eventuale rinnovo espresso. In sede di richiesta di rinnovo, il Comodatario dovrà relazionare in merito alle attività svolte nel periodo precedente e presentare un programma di attività che intende sviluppare per il periodo successivo, in conformità a quanto previsto dall'art. 11 comma 5 del Regolamento.

6. In caso di rinnovo del contratto la somma forfettaria annua dovuta per

l'utilizzo dei locali sarà rivalutata in funzione dei parametri aggiornati di cui all'art.13 comma 2 del Regolamento.

7. È in facoltà dell'Università rescindere il presente contratto, dandone immediata comunicazione al Comodatario a mezzo raccomandata A.R. o PEC, qualora lo stesso non rispetti gli impegni assunti con il presente contratto.

8. Ai sensi dell'art.13, comma 6, la morosità dell'affidatario, la mancata concessione di rinnovo, o la decisione di interruzione del contratto da parte del Consiglio di Amministrazione, provocano l'interruzione del rapporto di comodato ed il conseguente immediato rientro dei locali nelle disponibilità dell'Ateneo. Il Comodatario verrà considerato moroso dopo due solleciti di pagamento della somma forfettaria annua dovuta.

Art.5 - Oneri economici connessi alla concessione in uso.

1. Ai sensi dell'art.13, comma 2, e dell'art.14, comma 4, del Regolamento, le Parti prevedono che a fronte della concessione in uso degli spazi, della fruizione delle utenze idriche, elettriche e di riscaldamento, dei servizi di manutenzione del verde, delle coperture assicurative, pulizia e della quota parte di imposte e tasse comunali, INTELLERA CONSULTING SRL è tenuta a corrispondere all'Università una somma forfettaria annua pari a € 4.647,79 (quattromilaseicentoquarantasette/79) calcolata sulla scorta della metratura degli spazi concessi, delle utenze e dei servizi richiesti e del fatturato del Comodatario.

2. Le Parti convengono che la somma forfettaria annua di cui al comma precedente sarà ridotta in misura pari al 50% in considerazione della effettiva realizzazione dei lavori di adeguamento proposti con il Progetto Esecutivo allegato alla nota prot. n. 96111 del 28.03.2022 costituente parte integrante del presente contratto ancorché allo stesso non materialmente allegato. L'effettiva realizzazione dei lavori di

adeguamento sarà verificata dall'Ateneo a cura del proprio referente ing. Nicola Galotto ed attestata nell'ambito del verbale di cui al precedente art. 4 di avvio della concessione in uso dei locali che darà conto anche della suddetta riduzione al 50% della somma forfettaria annua.

3. L'importo annuale dovuto va corrisposto entro e non oltre il 31 dicembre dell'anno di riferimento attraverso il sistema PagoPA utilizzando gli avvisi di pagamento all'uopo emessi dall'Ateneo.

4. Eventuali consumi straordinari connessi all'utilizzo di particolari attrezzature e strumentazioni di proprietà del soggetto affidatario saranno contabilizzati a parte.

Art.6 - Oneri in materia in materia di sicurezza, coperture assicurative e politiche del lavoro

1. Ai sensi dell'art.18 del Regolamento il Comodatario è tenuto al rispetto di tutte le norme in materia di sicurezza anche adottate dall'Università ed avrà onere di interfacciarsi con l'Ufficio Prevenzione e Protezione dell'Università, al quale andranno comunicati i nominativi del personale non dipendente dell'Università cui sarà consentito l'abituale accesso ai locali.

2. Il Comodatario deve garantire le coperture assicurative del proprio personale non dipendente dell'Università e stipulare idonea copertura assicurativa di responsabilità civile conto terzi a copertura di eventuali danni a persone e cose.

3. Il Comodatario deve garantire politiche del lavoro per i propri dipendenti e/o collaboratori improntate ai canoni generali di tutela dei lavoratori. L'Università si riserva di risolvere il presente contratto di comodato in presenza di palesi violazioni delle norme e dei principi posti a tutela dei lavoratori.

Art.7 - Manutenzione ordinaria e straordinaria

1. Ai sensi dell'art.14 del Regolamento all'Università compete la manutenzione

ordinaria e straordinaria degli spazi interni concessi in comodato per tutte le opere necessariamente connesse alla fruizione di utenze idriche, elettriche, telematiche e di riscaldamento gestite dall'Università, senza possibilità alcuna di autonomi allacci alle reti idriche, elettriche e di riscaldamento.

2. Competono, altresì, all'Università gli oneri di manutenzione del verde e le coperture assicurative connesse agli edifici adibiti alle attività di cui al Regolamento e il servizio di pulizia degli spazi concessi in uso.

3. Il Comodatario deve consentire l'accesso ai locali per le manutenzioni straordinarie che interessino l'unità immobiliare e l'edificio nel suo complesso.

Art.8 - Responsabilità

1. L'Università non può ritenersi in alcun modo depositaria dei beni del Comodatario e né risponde della custodia o conservazione degli stessi e dei beni del proprio personale.

Art.9 - Restituzione dei locali

1. Il Comodatario, alla scadenza del contratto, potrà in essere quanto di competenza per la restituzione all'Università del locale di cui all'art.1 del presente contratto, nelle medesime condizioni di consegna, salvo il normale deterioramento d'uso.

2. L'Università non effettuerà alcun rimborso per le spese sostenute per migliorie o per il ripristino dei locali da restituire.

Art.10 – Azioni a tutela dell'Università

1. Il Comodatario deve garantire al personale dell'Università, all'uopo preposto, la possibilità di accesso nei locali concessi in comodato al fine di verificare che gli stessi vengano utilizzati in conformità a quanto previsto dal presente contratto e al fine di verificare il rispetto delle norme in materia di sicurezza.

2. L'Università promuoverà ogni azione legale e resisterà in giudizio a tutela dei

propri interessi nei confronti del Comodatario per azioni o attività svolte in modo non conforme a quanto stipulato nel presente contratto.

3. L'Università, qualora si renda necessario, per morosità o per mancato rispetto delle condizioni contrattuali da parte del Comodatario, intraprenderà ogni azione utile e necessaria a tutela dei propri diritti ed interessi patrimoniali.

Art.11 - Foro competente

1. Per ogni controversia che dovesse insorgere nell'interpretazione e nell'esecuzione del presente contratto sarà competente il giudice ordinario del Foro di competenza territoriale dell'Università.

Art.12 - Documenti allegati

1. Si allega al presente contratto, per formarne parte integrante e sostanziale:

- a) la planimetria dell'immobile concesso in comodato;
- b) la domanda di concessione spazi acquisita al prot.n.350900 del 7/12/2021 con relativa relazione allegata;

2. Costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto, ancorché allo stesso materialmente non allegato, il Progetto Esecutivo trasmesso con nota prot. n. 96111 del 28.03.2022.

Art.13 - Disposizioni residuali

1. Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto si rinvia al "Regolamento per la concessione in uso di spazi di Ateneo per finalità di valorizzazione della ricerca, trasferimento tecnologico e terza missione", si applicano gli artt. 1804 e ss. del Codice Civile e quanto stabilito dalle normative vigenti in materia.

Art.14 - Registrazione

1. Il presente contratto è soggetto a registrazione. Le spese relative alla

registrazione sono a carico del Comodatario.

Le Parti dichiarano di avere esatta conoscenza del presente contratto e dei relativi allegati.

Il presente atto, redatto in un unico originale informatico, è firmato digitalmente dalle Parti ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate.

UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI SALERNO

Il Rettore

Firmato digitalmente da: Vincenzo Loia
Data: 15/04/2022 14:37:48

Prof. Vincenzo Loia

INTELLERA CONSULTING SRL

L'Amministratore Delegato

Giancarlo Senatore

L'UFFICIALE ROGANTE

Dott. Attilio Riggio