

CONTRATTO DI SUBCOMODATO GRATUITO

Tra

la Società "PO.TE.CO. S.c.r.l.", con sede legale in Santa Croce sull'Arno (PI), via San Tommaso 119/121/123 (codice fiscale, partita Iva e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Pisa 01579410505) in persona del suo Amministratore delegato e legale rappresentante *pro tempore* Leonardo Volpi nato a Pontedera (PI) il 17/03/1972 (di seguito denominato anche "Poteco" o "Subcomodante")

-da una parte-

e

la Stazione Sperimentale delle Pelli e delle Materie Concianti srl (S.S.I.P.), in persona del Direttore Generale *p. t.* dott. Edoardo Imperiale, giusta procura generale allegata al presente atto, nato a Napoli, cod. fiscale: [REDACTED] con sede legale in Napoli alla via Nuova Poggioreale n. 39, C.F. (07936981211), di seguito denominata subcomodataria-(nel seguito anche "Subcomodataria")

-dall'altra parte-

premessi che

- il CONSORZIO TRA I COMUNI DI SANTA CROCE SULL'ARNO, SAN MINIATO, FUCECCHIO, CASTELFRANCO DI SOTTO, SANTA MARIA A MONTE E MONTOPOLI IN VAL D'ARNO, PER LA GESTIONE DEI SERVIZI RELATIVI ALLA REALIZZAZIONE DI STRUTTURA E SERVIZI PER L'IMPRESA" (di seguito il Consorzio) è proprietario di un fabbricato posto in Santa Croce sull'Arno, via San Tommaso n. 119-121-123 (p. T-1, 2) iscritto al Catasto dei Fabbricati al foglio 15, num. 1791, sub. 1, (classamento proposto cat. B05, cl. U, cons. 5460 mc, sup. cat. 1438 mq., rendita euro 8.459,56), nonché relative pertinenze e accessori

- con contratto del 06/02/15, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di San Miniato



il 09/02/15 al n. 109 serie 3, il consorzio ha concesso in comodato gratuito a POTEKO tale immobile;

- tra i soggetti che erogano servizi a favore delle imprese POTEKO ha individuato la Stazione Sperimentale come subcomodatario di una porzione dell'immobile individuato nell' allegata planimetria Allegato "A" evidenziato in colore rosa.

-che il consorzio, nella seduta del 05.12.2017 ha espresso il proprio consenso all'uso della porzione d'immobile da parte della sub comodataria;

Tutto ciò premesso, e ritenuto quanto precede parte integrante e sostanziale del presente atto, si conviene e si stipula quanto segue:

1. POTEKO concede in subcomodato gratuito, a norma degli artt. 1803 e segg. cod. civ. alla Subcomodataria, che accetta l'uso esclusivo della seguente porzione di unità immobiliare: porzione di più ampio immobile posto in via San Tommaso n. 119-121-123, angolo Via Padre Ernesto Balducci (p. T-1,2) iscritto al Catasto dei Fabbricati al foglio 15, num. 1791, evidenziata in rosa nelle planimetria che si allega Allegato "A"

2. POTEKO concede in subcomodato gratuito, a norma degli artt. 1803 e segg. cod. civ. alla Subcomodataria, l'uso degli spazi comuni dell'edificio in cui è posta la suddetta unità immobiliare evidenziati in viola nella planimetria che si allega Allegato "A" e le relative pertinenze (posti auto, ingresso carrabile, etc).

3. POTEKO concede in subcomodato gratuito, a norma degli artt. 1803 e segg. cod. civ. alla Subcomodataria, l'accesso agli spazi dell'edificio evidenziati in giallo nella planimetria che si allega Allegato "A" all'interno dei quali sono collocati i macchinari elencati nella tabella che si Allegato "B" (o gli eventuali ulteriori che vi saranno da essa in futuro installati)

4. La Subcomodataria dichiara di essere a conoscenza che il bene oggetto del presente contratto è in proprietà esclusiva del Consorzio ed è attribuito in comodato gratuito a POTEKO in virtù del contratto indicato in premessa.



5. La Subcomodataria dichiara di bene conoscere il contratto di comodato e di obbligarsi senza eccezione alcuna al pieno rispetto di tutte le sue pattuizioni, manlevando POTEKO da ogni e qualsiasi pretesa da parte del Consorzio.
6. La porzione d'immobile indicata al punto 1 è concessa in subcomodato nello stato di fatto in cui attualmente si trova e di cui la Subcomodataria dichiara di essere a conoscenza.
7. La durata del Subcomodato è fissata per l'intera durata del comodato concesso a favore di POTEKO e dunque fino al 31.12.2032.
8. La Subcomodataria viene immessa nella detenzione delle Unità Immobiliari contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto..
9. La Subcomodataria non potrà concedere, neppure in parte, a terzi il bene, neppure a titolo gratuito o temporaneo, pena la risoluzione del contratto, e dovrà esercitarvi unicamente le attività istituzionali ed amministrative a favore delle imprese del comparto conciarario.
10. In qualsiasi ipotesi di recesso da parte del Consorzio dal contratto di comodato sottoscritto con POTEKO o di risoluzione o comunque cessazione dello stesso, per qualsivoglia ragione, la Subcomodataria non avrà nulla a pretendere dal POTEKO.
11. In particolare, la Subcomodataria rinuncia, sin d'ora, anche a qualsivoglia rimborso, risarcimento e/o indennizzo, per le spese d'impianto e di esercizio eventualmente sostenute (ivi compreso quanto relativo alle opere o lavori di qualsiasi tipo, anche di manutenzione ordinaria e straordinaria, e quanto necessario per l'utilizzo dei beni ai fini della propria attività, comprensivo di eventuali oneri per gli allestimenti ed il trasferimento di beni e personale), anche indirettamente tramite eventuali terzi.
12. La Subcomodataria assume a proprio carico gli oneri di manutenzione ordinaria degli immobili concessi ad uso esclusivo.



13. La Subcomodataria rinuncia, sin d'ora, al rimborso ex art. 1808, comma c.c. secondo relativamente alla porzione di immobile concessa ad uso esclusivo nonché a quanto previsto dall'art. 1812 cod. civ., anche nei confronti del Consorzio.

14. Restano a carico della subcomodante – salvo il rimborso da parte della subcomodataria in proporzione alla superficie concessa in uso esclusivo e/o comune da regolarsi semestralmente – gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti interni ed esterni a comune (allarme, antincendio, termico, elettrico, etc) nonché dei sistemi di smaltimento e raccolta delle acque piovane, delle caditoie, delle gronde di raccolta, dei piazzali dei parcheggi, delle aree di verde e quelli necessari al decoro dell'edificio nel suo complesso e degli oneri di portierato.

15. Farà carico alla Subcomodataria l'onere di rimborso forfetario determinato in € 20.000,00 annui a titolo di compartecipazione – non rinunciabile per l'intera durata del presente contratto - per l'utilizzo sulla base di una programmazione concordata, (di volta in volta) e per gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti, attrezzature, macchinari, facenti parte della "manovia sperimentale", della "conceria sperimentale" e della "sala polivalente". Resteranno, in ogni caso, a totale carico della Subcomodataria tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria dei beni di sua proprietà anche se collocati nei locali oggetto del presente contratto.

16. Restano a carico della subcomodante - salvo il rimborso da parte della subcomodataria, in proporzione alla superficie concessa in uso esclusivo e/o comune da regolarsi semestralmente – le spese di vigilanza all'intero fabbricato e gli oneri per le utenze anche se intestate alla subcomodante.

17. In ogni caso la Subcomodataria si impegna a manlevare ed a tener e indenne la Subcomodante per eventuali danni a terzi, sia per lesioni a persone che per danneggiamenti a cose, che dovessero verificarsi nel corso di durata del presente contratto.



18. Alla cessazione del rapporto, a qualunque causa dovuto, la Subcomodataria non avrà diritto ad alcun importo, neppure per indennizzi o rimborsi, per i miglioramenti e le eventuali addizioni apportate ai beni immobili in costanza di subcomodato, nonché per qualsivoglia spesa sopportata ai sensi del presente contratto. Tutti i lavori, opere, accessioni ed aggiunte eseguite durante il rapporto andranno a beneficio del Subcomodante, senza che il subcomodatario possa accampare diritti o pretese di alcun genere, a meno che il Subcomodante non preferisca la restituzione dei locali nel pristino stato, a cura e spese della subcomodataria.

19. Qualsiasi opera o lavoro, eccedente la manutenzione, che la Subcomodataria ritenga di effettuare sul bene, dovrà essere preventivamente autorizzato dal POTECO in qualità di sub-comodante, fermo in capo al subcomodatario l'onere di ottenere, a propria cura e spese, qualsiasi provvedimento amministrativo autorizzatorio, anche tacito, ivi compresi quelli previsti dalla normativa edilizia e paesaggistica.

20. La subcomodataria, dichiara di esonerare il Subcomodante da ogni responsabilità per difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni, di licenze, anche se dipendenti dal bene, fermo restando il diritto, in tali ipotesi, allo scioglimento del contratto, senza alcun risarcimento dei danni.

21. la subcomodataria dovrà in ogni caso consentire l'accesso del Subcomodante o di suoi incaricati negli spazi comuni nella parte concessa ad uso esclusivo per l'accertamento dell'adempimento degli obblighi posti a suo carico dal presente contratto, nonché per l'esecuzione degli interventi di manutenzione straordinaria che si rendessero necessari su tali parti (impianti, copertura, solai, etc).

22. In caso di accertato inadempimento del Subcomodatario agli obblighi previsti dall'articolo precedente, il Subcomodante inoltrerà al subcomodatario apposita diffida ad adempiere, assegnandogli un termine preciso. Ove questi non provveda ad eseguire quanto previsto nella diffida, nei tempi ivi assegnati, il presente

A handwritten signature in dark ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

contratto dovrà intendersi risolto di diritto, senza necessità di ulteriore comunicazione.

23. Tutte le spese di cui al presente atto, ivi compresi bolli e tasse, sono a carico solidale delle parti: la parte più diligente dovrà provvedere nei termini a propria cura e spese alle incombenze richieste dalla vigente normativa, ivi compreso il pagamento delle imposte di legge, salva la ripetizione della quota del 50% a carico dell'altra parte.

24. Per qualsiasi controversia derivante dall'esecuzione o dalla risoluzione o nullità e comunque connessa al presente contratto sarà competente in via esclusiva il Foro di Pisa.

Allegati:

A) Planimetria aree esclusive (rosa), aree comuni (viola), spazio macchinari (giallo);

B) Elenco macchinari

La Subcomodante

PO.TE.CO. Srl

La Subcomodataria

Stazione Sperimentale delle Pelli e delle Materie Concianti S.r.l.
Via Nuova Poggioreale. 39 - 80143 - Napoli
Partita IVA: 07936981211

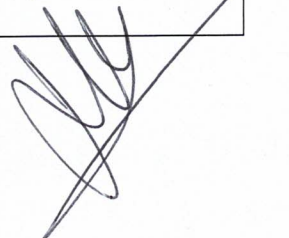


ALLEGATO B

Apparecchiature SSIP presenti nella sezione di S. Croce s/Arno presso Po.te.co. 01/01/18

DESCRIZIONE	NUM. INVENTARIO SSIP
HPLC Jasco : PU-2089 Pompa quat. + LC-NET 27ADC + MD-2010 Rivelatore diode array + PC completo ASUS per HPLC matr. 08116 + CRHOMPASS-1 vers. 1.8 software HPLC matr. 03-950022-91	CS-01-2-15 + CS-01-2-33 + CS-01-2-34 + CS-01-3-6 + CS-01-2-35
FT/IR-4200 Jasco Spettrofotometro FT/IR + ATR PRO470-H + IRT-5000 microscopio IR + PC completo ASUS per IR matr. 08117 + SPECTRA MANAGER Vers. 2.07A per IR matr. 84W-YMI-00002152 + KNOW IT ALL soft. per IR	CS-01-2-36 + CS-01-2-37 + CS-01-2-16 + CS-01-3-7 + CS-01-2-38 + CS-01-2-39
Spettrofotometro UV-VIS - LAMBDA 35 Perkin – Elmer + PC LENOVO TINHK CENTER	CS-01-2-17 + CS-01-3-1
Stufa BINDER Modello FD 115	CS-01-2-18
Distillatore in Corrente di Vapore - VELP UDK 127	CS-01-2-9
Contenitore Criogenico 25LDB	CS-01-4-1
Contenitore Criogenico 4LDB	CS-01-4-2
Agitatore rotativo a 6 posti Off. Mecc. G.M.T.	CS-01-2-21
multimetro CRISOM MM41	CS-01-2-56
Bilancia analitica Scaltec SBC 31	CS-01-2-23
Bilancia tecnica 1203 MP Sartorius	CS-01-2-24
Microscopio ottico Officine Galileo	CS-01-2-27
Misuratore TG IG/TGN Giuliani	CS-01-2-28
Molino Type FM 125H	CS-01-2-29
Pompa da vuoto TYPE N 035 KNF	CS-01-4-6
Pompa da vuoto a membrana N 035 AN.18	CS-01-2-49
Tintometro TINTOMETER TYPE D Lovibond	CS-01-2-32
Compact 4-W uv lamp	CS-01-2-42
SPE vacuum stat.	CS-01-2-48
Termostato ad immersione Falc FA 90	CS-01-4-8

Bagno ad ultrasuoni FALC LBS2 10 lt con accessori	CS-01-2-57
Bagno per estrattori M.400-VU	CS-01-2-58
OSMODEMI 12	CS-01-4-3
Universal table shaker 709/R ASAL	CS-01-2-20
Lavavetreria SMEG GW 1050	CS-01-4-4

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.