



CONTRATTO DI LOCAZIONE ED HOUSING, CONTENENTE OBBLIGHI AGGIUNTIVI

TRA

La AQUILA SVILUPPO S.p.A. (di seguito indicata anche come "Aquila Sviluppo" o la "Locatrice"), con sede legale in L'Aquila, Strada Statale 17, Località Boschetto di Pile, codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle Imprese di L'Aquila 01603400662, capitale sociale di € 371.868,00 (trecentosettantunoottocentosessantotto/00), in persona del suo amministratore delegato e legale rappresentante, Dott. Roberto Caporale, in virtù dei poteri a lui conferiti;

E

La ELITAL ELETTRONICA ITALIANA S.r.l.(di seguito indicata anche come "Elital" o la "Conduttrice"), con sede in L'Aquila, Località Boschetto di Pile, codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle imprese di L'Aquila 01126240660, capitale sociale di € 98.126,00 (novantottomilacentoventisei/00), in persona del suo amministratore unico, Sig.ra Paola Piccinini, in virtù dei poteri a lei conferiti;
di seguito congiuntamente indicate come le "Parti",

premesso che

- in data 11 agosto 2003, la Aquila Sviluppo è subentrata alla Flextronics International L'Aquila S.p.A nella proprietà di un complesso immobiliare, con annessi accessori, sito in L'Aquila, località Boschetto di Pile, di una superficie complessiva tra aree scoperte e coperte di mq. 175.881 circa, cui corrisponde un totale di superficie edificata calpestabile di circa mq. 53.000;
- la Aquila Sviluppo, in virtù di accordi perfezionati con diversi soggetti, relativamente agli immobili di sua proprietà, fornisce servizi di: riscaldamento, condizionamento, funzionamento e gestione impianti, manutenzione ordinaria, sorveglianza, raccolta rifiuti, gestione servizi etc., complessivamente indicati come servizi di housing;

AQUILA SVILUPPO S.p.A.
S.S. 17 Loc. Boschetto
07100 L'AQUILA
Tel. 0862 335748
C.F. e P.I.V.A. n. 01603400662

elital S.R.L.

- La Elital svolge attività industriale ed ha interesse ad avviare una nuova unità produttiva integrata localizzata nel complesso immobiliare di proprietà della Aquila Sviluppo;
- Al fine di quanto sopra, la Elital ha individuato una porzione del complesso immobiliare di proprietà di Aquila Sviluppo che potrebbe soddisfare le proprie esigenze ma che necessita di sostanziali interventi di ristrutturazione ed ampliamento;
- L'Aquila Sviluppo, considerato che tra gli scopi della società rientra il favorire lo sviluppo industriale dell'area, anche attraendo in loco nuove attività produttive che possano favorire l'occupazione, si è dichiarata disponibile ad accogliere la richiesta della Elital;
- la Elital, dopo attenta valutazione e dopo aver effettuato i necessari approfondimenti, considerato che, al fine dell'utilizzo dell'area oggetto del presente accordo, deve far eseguire nella stessa significativi interventi di ristrutturazione ed ampliamento, ha richiesto alla Locatrice di contenere per quanto possibile la quantificazione dei canoni;
- in considerazione di quanto sopra esposto, le Parti intendono procedere a formalizzare gli accordi per la locazione della porzione immobiliare di seguito individuata, la fornitura dei servizi di housing e gli obblighi aggiuntivi.

* * *

Tutto ciò premesso le Parti convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1. PREMESSE

1.1 Le premesse e gli allegati di seguito indicati hanno contenuto pattizio e formano parte integrante del presente accordo.

ART. 2. OGGETTO DELLA LOCAZIONE

2.1. La Locatrice concede in locazione alla Conduttrice, che accetta, una porzione del complesso industriale di sua proprietà, con pertinenze ed impianti fissi, sito in Comune di L'Aquila, località Boschetto, consistente in locali ad uso industriale per complessivi 4250 mq circa, localizzati all'interno della porzione immobiliare denominata "Modulo 2".

2.2. Le aree oggetto del presente contratto di locazione sono identificate con contorno di colore rosso nella planimetria che, come documento n.1, viene allegata al presente accordo.

2.3. La Condittrice dichiara di aver attentamente esaminato la proprietà della Locatrice e le porzioni immobiliari oggetto della locazione e di averle trovate di proprio gradimento.

2.4. La Elital dichiara di essere ben a conoscenza del fatto che l'area oggetto del presente accordo necessita di significativi interventi di ristrutturazione, di ampliamento e di adeguamento degli impianti e che ciò è stato da essa attentamente valutato e considerato.

ART. 3. DURATA DELLA LOCAZIONE E DEI SERVIZI DI HOUSING

3.1. La durata della locazione è convenuta in anni 6 (sei) con decorrenza dal 1 luglio 2005 e scadenza al 30 giugno 2011.

3.2. Alla prima scadenza del presente accordo, in ipotesi di omessa disdetta inviata dalla Condittrice dodici mesi prima della scadenza, mediante lettera raccomandata a.r., il contratto si rinnoverà per ulteriori 6 (sei) anni, salvo quanto previsto in favore del locatore dagli art. 28, comma 2, e 29 della legge 392 del 1978.

3.3. E' consentito alle Parti, dopo la prima scadenza, di recedere in qualsiasi momento dall'accordo dandone comunicazione all'altra parte, mediante lettera raccomandata a.r., con un preavviso di almeno dodici mesi rispetto alla data in cui deve avere esecuzione.

3.4. La Condittrice si impegna a restituire gli immobili condotti in locazione, dopo aver effettuato sugli stessi le opere e gli interventi indicati nel presente accordo, in uno stato corrispondente al normale deterioramento d'uso ed a lasciarli liberi da persone e cose.

3.5. La durata della fornitura dei servizi di housing è connessa alla durata della locazione.

ART. 4. DESTINAZIONE DEI LOCALI

4.1. I locali oggetto del presente accordo si concedono solo per uso industriale, con divieto di mutamento di destinazione.

4.2. Le Parti concordano nel ritenere che non costituisce ipotesi di sublocazione l'eventuale messa a disposizione di locali a società controllate dalla Condittrice che, pertanto, è consentita dalla Locatrice.

ART. 5. CANONE DI LOCAZIONE

5.1. Il canone di locazione è stabilito in €25.992,00 (euro venticinquemilanovecentonovantadue/00) all'anno, oltre IVA, e dovrà essere pagato in rate trimestrali anticipate entro il primo giorno lavorativo di ogni trimestre solare, a fronte di presentazione di regolare fattura, mediante regolamento con pari valuta sul conto corrente bancario indicato dalla Locatrice.

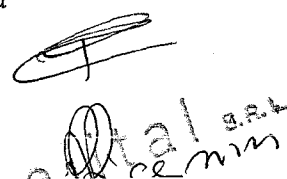
5.2. Le Parti convengono che a partire dal 1 luglio 2006 e per tutta la durata dell'accordo e sue eventuali rinnovazioni il canone di locazione in vigore per l'anno precedente sarà aggiornato annualmente, senza necessità di preventiva richiesta scritta da parte del locatore, in misura pari al 75% dell'intera variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, così come previsto dall'articolo 32 della legge 392 del 1978.

5.3. La variazione ISTAT verrà comunque applicata nella misura massima consentita dalla normativa vigente al momento in cui la revisione si renderà applicabile (attualmente art. 32, legge 392 del 1978, come sostituito dall'art. 1 punto 9 sexies legge 118 del 1985) e comunque in misura non inferiore al 75%.

ART. 6. SERVIZI DI HOUSING

6.1. Con riferimento alle porzioni immobiliari oggetto del presente accordo, le Parti concordano che la Locatrice fornirà alla Condittrice i servizi di housing individuati e descritti nell'allegato 2. Il corrispettivo complessivo dei servizi di housing, così come descritti nell'allegato 2 e fatta eccezione di quei servizi per i quali è previsto un corrispettivo variabile in funzione dei consumi, è stabilito in € 84.215,00 (euro ottantaquattromiladuecentoquindici/00), oltre IVA.

6.2. Il corrispettivo complessivo per i servizi di housing indicati nell'allegato 2, citato nel precedente punto 6.1., dovrà essere versato dalla

A handwritten signature is visible above a circular stamp. The stamp contains the text "Atal" and "rem" in a stylized font.



Conduttrice con le stesse modalità e termini del canone di locazione, quali indicati nel precedente articolo 5.

6.3. Il corrispettivo per i servizi di housing sarà aggiornato di anno in anno, in considerazione degli eventuali aumenti di costo che dovessero intervenire a carico della Locatrice per la fornitura degli stessi.

6.4. Il corrispettivo per i servizi di housing sarà altresì aggiornato in relazione alle modifiche della superficie complessiva detenuta dalla Conduttrice, a seguito della realizzazione delle opere di ampliamento previste nel presente contratto.

6.5. Qualora per qualsiasi motivo la Aquila Sviluppo non fosse in grado di fornire tutti od alcuni dei servizi di housing indicati nell'allegato 2, dovrà darne informazione entro i due giorni lavorativi successivi al momento in cui è nota la causa di impedimento; in tale eventualità la Conduttrice avrà facoltà di provvedere autonomamente esclusivamente per il tempo necessario a ripristinare la fornitura del servizio o i servizi de quo.

6.6. Qualora si verifichi quanto previsto nel precedente punto 6.5., per il caso in cui la Aquila Sviluppo non sia in grado di provvedere e presti il suo consenso, la Conduttrice avrà facoltà di attivarsi direttamente per il ripristino del servizio, addebitando il relativo costo alla Aquila Sviluppo.

6.7. Le Parti concordano che per il caso di sospensione di tutti o di alcuni dei servizi di housing indicati nel precedente punto 6.1, la Aquila Sviluppo non sarà ritenuta responsabile di alcun danno subito dalla Conduttrice, salvo il caso di dolo o colpa grave.

6.8. Le Parti si danno atto di concordare che la fornitura dei servizi di housing è inscindibilmente connessa alla locazione delle porzioni immobiliari oggetto del presente accordo; è comunque facoltà della Locatrice recedere dalla fornitura di tutti o di parte dei servizi di housing oggetto del presente accordo, con un preavviso di 2 (due) mesi, da comunicarsi per mezzo di lettera raccomandata a.r..

6.9. In considerazione del mancato utilizzo a scopo industriale delle aree oggetto del presente contratto, a causa delle necessarie opere di ristrutturazione, adeguamento ed ampliamento di cui sarà oggetto

AQUILA SVILUPPO S.p.A.
17 Loc. Roschetto
07100 - MACQUILA
Tel. 0862 435072 - Fax 0862 335748
C.F. e P.IVA: 01003400602

eital s.a.s.
C.F. e P.IVA: 01003400602

l'immobile, il canone di housing, fatta eccezione di quei servizi per i quali è previsto un corrispettivo variabile in funzione dei consumi, sarà ridotto del 75% per i primi sei mesi e del 50% per i successivi sei mesi di durata del contratto.

ART. 7. ASSICURAZIONE

7.1. Il conduttore si impegna a stipulare una polizza “Rischio Locativo” a garanzia di eventuali danni derivanti dall'utilizzazione dell'immobile.

ART. 8. INNOVAZIONI, MIGLIORIE ED OBBLIGAZIONI

AGGIUNTIVE

8.1. La Condittrice, ad eccezione di quanto indicato al successivo punto 8.2., non potrà eseguire addizioni, innovazioni, anche migliorative, né potrà eseguire manutenzioni straordinarie, senza il previo consenso scritto della Locatrice, consenso che non potrà essere ritardato o negato se non per valido motivo. Pertanto la Locatrice si impegna a prestarsi, a semplice domanda scritta della Condittrice, a presentare la richiesta di concessioni e autorizzazioni alle competenti autorità, qualora necessario, per quelle opere per le quali abbia già espresso il suo consenso.

8.2. Prima di avviare la propria attività nei locali oggetto del presente contratto, così come risultanti dalla planimetria allegata come documento 1 al presente contratto, la Condittrice si impegna ad effettuare negli stessi, a propria cura e spese, le opere di demolizione, di ristrutturazione, di “messa a norma” con relativa certificazione, e specificatamente di impermeabilizzazione di cui abbisognano le coperture da eseguirsi in coerenza con le opere già eseguite, oltre a quelle di ampliamento. Per quanto attiene alle opere di ampliamento, le Parti si danno atto che le stesse dovranno essere effettuate nel limite massimo di 1000 mq, nell’ambito dell’area individuata in colore rosso nel documento 1 allegato al presente accordo, ed in conformità con le preesistenze sia architettoniche sia impiantistiche, che la Condittrice esonera espressamente la Locatrice da ogni responsabilità connessa alla loro esecuzione; inoltre, tali opere dovranno essere eseguite a regola d’arte, nel rispetto di quanto previsto.

ali opere
previsto

dalla normativa vigente e previa approvazione del relativo progetto da parte della Locatrice.

8.3. Le opere di ristrutturazione e di ampliamento, le modifiche, le innovazioni e le migliorie, anche per quanto attiene alle opere indicate al precedente punto 8.2., saranno concordate tra le Parti ed il contenuto dell'accordo dovrà essere documentato da atto scritto; nessuna indennità sarà dovuta dalla Locatrice relativamente a qualsiasi opera eseguita dalla Condittrice, ferma restando la facoltà di Aquila Sviluppo di richiedere il ripristino dello status quo ante a cura e spese della Condittrice. Le Parti si danno atto che il ripristino potrà essere chiesto solo per quanto attiene ad eventuali opere non preventivamente approvate dalla Locatrice.

8.4. La Condittrice si impegna, altresì, a realizzare a sua cura e spese:

1. sulla porzione di terreno così come indicata nel documento sub 3, un impianto di trattamento acque che potrà utilizzare in comodato per tutta la durata del presente accordo.;
2. un'area di stoccaggio temporaneo rifiuti ed un'area deposito cassoni, così come indicate nell'allegato 3 e descritte nell'allegato 4.

8.5. La realizzazione delle opere indicate al precedente punto 8.4., dovrà essere completata e consegnata alla Aquila Sviluppo entro 6 (sei) mesi dalla comunicazione - ad opera della predetta, che ne curerà tutti gli incombeni - dell'avvenuto perfezionamento delle pratiche amministrative necessarie.

8.6. La Locatrice potrà, previo congruo preavviso, ispezionare o far ispezionare i locali locati.

ART. 9. USO DELLA FACCIATA DELLO STABILE

9.1. Ogni eventuale installazione di targhe, insegne, tende o similari sulle facciate deve essere autorizzata per iscritto dalla Locatrice.

ART. 10. RIPARAZIONI

10.1. La Locatrice potrà eseguire riparazioni nell'immobile locato quando esse abbiano carattere di urgenza o di necessità derivanti dalle normative vigenti e future.

10.2. Le modalità di riparazione saranno concordate di comune accordo tra le Parti.

ART. 11. CLAUSOLA PENALE E CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

11.1. Alla scadenza del contratto ovvero nel momento dello scioglimento anticipato dello stesso ai sensi di quanto previsto nei punti successivi o per inadempimento, la Condittrice in mora nella restituzione della cosa locata è tenuta a dare alla Locatrice, a titolo di penale e quale indennità di occupazione precaria, per tutta la durata della stessa, il doppio del canone mensile convenuto quale corrispettivo per la locazione, tenendo conto degli aggiornamenti ISTAT anche successivi alla cessazione del contratto, salvo il risarcimento del maggior danno.

11.2. Con riferimento al termine indicato nel precedente articolo 8.5, per ogni giorno di ritardo nel completamento delle opere indicate nel precedente articolo 8.4 e nella consegna delle stesse alla Aquila Sviluppo, la Elital si impegna a corrispondere alla Aquila Sviluppo l'importo di € 200,00 (€ duecento/00), a titolo di penale, salvo il risarcimento del maggior danno.

11.3. Le parti si danno reciprocamente atto che il ritardo nel completamento delle opere indicate nel precedente punto 11.2, protratto per un periodo superiore a 6 (sei) mesi dalla data determinata alla luce di quanto disposto nel precedente articolo 8.5., costituisce causa di risoluzione di diritto del presente contratto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c..

11.4. Anche per il caso di risoluzione di diritto del presente contratto, il Conduttore dichiara che non avrà titolo per richiedere alla Locatrice la ripetizione degli importi eventualmente corrisposti per la realizzazione delle opere indicate nei precedenti articoli 8.1., 8.2., 8.3. ed 8.4.

ART. 12. DEPOSITO CAUZIONALE E GARANZIE

12.1. La Locatrice si riserva la facoltà di richiedere in qualsiasi momento alla Condittrice un deposito cauzionale, anche a mezzo polizza fideiussoria, per l'importo pari a tre mensilità del canone. Tale polizza potrà

AQUILA SVILUPPO S.p.A.
S.S. 17 Loc. Boschetto
67100 L'AQUILA
Tel. 0862 335655 - Fax 0862 335748
C.F. e P.I. 01701340662

D. el n.



essere sostituita dalla Condittrice con titoli di Stato i cui interessi saranno accreditati annualmente a favore della Condittrice stessa.

12.2. La fideiussione verrà annullata ovvero la cauzione, oltre agli interessi maturati, sarà restituita dopo la regolare riconsegna dei locali, sempre che la Condittrice abbia adempiuto ad ogni sua obbligazione e non potrà mai essere imputata in conto pigioni.

ART. 13. SPESE DI CONTRATTO

13.1. Le spese di registro del presente contratto e delle eventuali rinnovazioni, così come l'IVA, le spese di bollo e di quietanza sono a carico della Condittrice.

ART. 14. PROVA SCRITTA

14.1. Il presente accordo contiene tutte le pattuizioni intercorse tra le Parti ed annulla e sostituisce ogni precedente contratto o diverso accordo raggiunto tra le stesse.

14.2. Qualunque modifica al presente contratto può avere effetto ed essere provata esclusivamente mediante atto scritto.

ART. 15. ELEZIONE DI DOMICILIO E COMUNICAZIONI

Ad ogni fine le Parti eleggono domicilio ai seguenti indirizzi:

- Aquila Sviluppo S.p.A., Strada Statale 17 – Località Boschetto di Pile - L'Aquila;

- Elital Elettronica Italiana S.r.l., Località Boschetto di Pile – L'Aquila.;

Ogni comunicazione relativa al presente accordo dovrà essere indirizzata a:
se diretta alla Locatrice:

Aquila Sviluppo S.p.A., sede legale, Strada Statale 17 – Località Boschetto di Pile – L'Aquila;

c.a. Dott. Roberto Caporale;

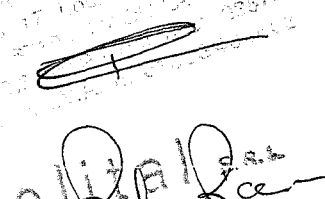
se diretta alla Condittrice:

Elital Elettronica Italiana S.r.l., Località Boschetto di Pile – L'Aquila;

c.a. Sig. Marcello Arista

o ai diversi indirizzi che le Parti potranno in seguito comunicarsi con le sopra descritte modalità.

ART. 16. RINVIO

Aquila Sviluppo S.p.A.
SS 17, Località Boschetto di Pile - L'Aquila
Tel. 0862/95741
C.F. 01210010862


16.1. Per quanto non previsto nel presente accordo, le Parti fanno espresso riferimento alle leggi vigenti, alle consuetudini ed agli usi locali.

ART. 17. FORO COMPETENTE

17.1. Per ogni e qualsiasi controversia dovesse insorgere tra le Parti in relazione all'interpretazione, esecuzione ed applicazione del presente accordo, le Parti espressamente convengono che competente a decidere la stessa sarà unicamente il Giudice del Foro di Roma, con esclusione di qualsiasi altro Foro diversamente individuato.

17.2. Nel caso in cui dovessero insorgere tra le Parti controversie di qualsiasi natura, la Conduttrice non potrà per nessun motivo, in mancanza di accordo con la Locatrice, sospendere il pagamento dei corrispettivi dovuti in base al presente accordo.

* * *

Allegati:

- 1) Planimetria area oggetto di locazione;
- 2) Servizi di housing;
- 3) Porzione di area di proprietà di Aquila Sviluppo ove realizzare le opere di cui ai punti 8.4.1 ed 8.4.2;
- 4) Capitolato Speciale Prestazionale delle opere da realizzare di cui al punto 8.4.2;

L'Aquila, 5 luglio 2005

Aquila Sviluppo S.p.A.

L'Amministratore Delegato

~~Dott. Roberto Caporale~~
~~S.S. 17 Loc. Borchetto~~

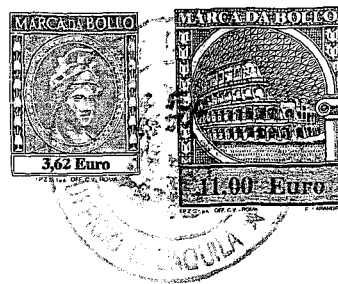
~~67100 L'AQUILA~~
~~Tel. 0862 335659 - Fax 0862 335748~~
~~Elital Elettronica Italiana S.r.l.~~
~~C.A.B. n. 01503460002~~

L'Amministratore Unico

Sig.ra Paola Piccinini

Paola Piccinini

elital S.R.L.



AII. 2

AQUILA SVILUPPO S.p.A.
Località Boschetto di Pile

Descrizione dei servizi forniti a:

ELITAL ELETTRONICA ITALIANA S.r.l.

1) MENSA:

Descrizione:

I pasti vengono serviti nei locali mensa nella fascia oraria compresa dalle ore 12 alle 14 dal lunedì al venerdì. Il servizio viene monitorato e attestato qualitativamente con cadenza mensile da ditta specializzata e accreditata nel settore.

La rilevazione dei pasti consumati effettivamente viene effettuata con lettura di badge aziendale.

Il menù è composto ogni giorno sulla base di tre primi, tre secondi, tre contorni, frutta di stagione o yogurt o dolce.

Viene fornita una confezione d'acqua da ½ litro o un bicchiere medio di birra o di vino.

Corrispettivo:

Il corrispettivo viene calcolato in base ai pasti consumati rilevati al prezzo di 5,56 €/pasto. Eventuali prestazioni particolari (pranzi di lavoro per ospiti con servizio al tavolo in zona riservata con scelta tra vari tipi di menù preconcordati, manifestazioni promozionali etc) verranno fatturate a parte sulla base di un listino da concordare in base alle richieste qualitative, quantitative e tipologiche.

2) GESTIONE E MANUTENZIONE IMPIANTI GENERALI E IMMOBILI

Manutenzione immobili

La manutenzione ordinaria degli immobili e i piccoli interventi di manutenzione quali riparazione serrature, maniglie, tende alla veneziana, sostituzione lampadine o neon fulminati, piccoli interventi idraulici, disocclusione tratti fognari ecc, sono effettuati con interventi specifici su segnalazione scritta inviata alla Aquila Sviluppo – Ufficio Tecnico Manutenzione.

Gestione servizi e impianti

La gestione dei servizi e degli impianti è effettuata da personale qualificato alle dirette dipendenze di Aquila Sviluppo o di sue appaltatrici. In tal caso Aquila Sviluppo si rende comunque garante della qualità del servizio reso.

E' cura di Aquila Sviluppo segnalare alle aziende il nominativo del responsabile dei servizi al quale riferirsi per i casi di urgenza.

La sostituzione delle parti di consumo degli impianti viene effettuata man mano che se ne rileva la necessità nel corso delle verifiche programmate secondo planning specifico.

In particolare, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, viene effettuata la manutenzione programmata dei seguenti impianti:

- rete acqua industriale;
- rete acqua potabile;
- addolcitori ;
- trattamento acque nere;
- irrigazione.

Periodicamente vengono effettuati controlli e verifiche sugli *strumenti di regolazione e misura* e vengono effettuati *prelievi di acqua* da sottoporre ad analisi.

Viene effettuata la manutenzione programmata agli *impianti ascensori e di illuminazione aree esterne, alla rete antincendio e al gruppo elettrogeno*

Quest'ultimo alimenta in caso di necessità le pompe dell'impianto antincendio, l'impianto dell'illuminazione di emergenza esterna e interna agli immobili, le aperture dei cancelli d'ingresso.

L'*illuminazione* dei piazzali lungo la recinzione avviene a partire dal crepuscolo con impianto tutta notte/mezza notte fino ad un'ora dopo l'alba.

Gli *idranti mobili* sono verificati ogni 6 mesi da ditta specializzata che provvede all'eventuale ritiro, ricarica e riposizionamento con etichetta datata.

Le manichette e l'intero impianto fisso antincendio vengono verificati mensilmente.

L'impianto rilevazione fumi e allarme antincendio viene monitorato attraverso centralina ubicata nella portineria. Interventi di urgenza sono demandati al presidio di vigilanza in portineria che segnala in tempo reale le urgenze agli addetti di turno reperibili o, in caso di incendio, ai Vigili del Fuoco

I gruppi di continuità alimentano il server per il circuito di rivelazione fumi e allarme incendi e il centralino telefonico.

Per gli impianti di riscaldamento e condizionamento viene assicurato il pronto intervento per 5 giorni alla settimana e viene data la reperibilità nei giorni di sabato, domenica e festivi

Per gli altri impianti, in caso di emergenza è assicurato l'intervento immediato dal lunedì al venerdì durante il normale orario lavorativo (dalle 08:00 alle 17:00).

Il sabato, la domenica e negli orari extralavorativi (dalle 17:00 alle 08:00) è previsto l'intervento entro le 2 ore. Nel corso della giornata vengono effettuate n. 2 visite ispettive di controllo agli impianti di riscaldamento o condizionamento

Il sito è dotato di cabina di trasformazione di energia elettrica 20000/400 Volts con trasformatori in resina da 1600 Kva, rete di terra, quadri di distribuzione locali all'interno dei singoli immobili distinti per f.e.m. e illuminazione

Negli edifici con destinazione produttiva sono installate blindosbarre.

Per i servizi su descritti, eventuali prestazioni al di fuori degli orari dei turni di normale lavorazione dovranno essere richieste ad Aquila Sviluppo tempestivamente per iscritto dalle Aziende interessate.

Disponibilità e caratteristiche

La fornitura di energia elettrica è garantita 7 giorni alla settimana per 24 ore al giorno. In caso di mancata erogazione da parte dell'Ente distributore/erogatore, entrerà in funzione il gruppo elettrogeno per assicurare energia ai circuiti essenziali alla sicurezza.

La fornitura di acqua potabile è assicurata per 24 ore/g per 7 gg/settimana

La fornitura di acqua industriale è assicurata per la durata del normale turno lavorativo (dal lunedì al venerdì) ed è disponibile su richiesta fuori orario lavoro e/o sabato e domenica.

Non viene fornito direttamente gas metano per impianti produttivi o impianti autonomi di riscaldamento/condizionamento

Viene fornito gas azoto da destinare ad attività industriali produttive.

Viene fornita aria compressa attraverso idoneo impianto di distribuzione.

Viene assicurato il benessere ambientale per n. 5 gg/ settimana dalle ore 06,00 alle ore 22,00 all'interno degli immobili nell'ambito del seguente campo di variabilità:

- INVERNO: Temp. Interna: 19°C +/- 1°C U.R. 50% +/- 5 con Temp. est. super. a - 10°C

- ESTATE Temp. int. minore di 26°C +/- 1°C U.R. 50% +/- 5 con Temp. Est. Infer. a + 32°C

L'aria condizionata e il riscaldamento possono essere resi disponibili, su richiesta, per il 6° giorno della settimana e per 24 h/g.

Corrispettivo:

Il corrispettivo viene calcolato in base alla superficie locata.

Il prezzo della fornitura di gas azoto è €/mc 0,25

3)PULIZIE E SMALTIMENTO RIFIUTI.

Le pulizie industriali vengono eseguite di norma giornalmente a fine turno di lavoro, a partire dalle 17

In caso di necessità potranno essere eseguite un'ora prima dell'inizio del turno di lavoro.

Il dettaglio delle prestazioni svolte è il seguente:

ZONE DESTINATE ALLE LAVORAZIONI E UFFICI:

SERVIZIO GIORNALIERO DAL LUNEDÌ AL VENERDÌ

- svuotatura dei cestini con sostituzione dei sacchetti in polietilene
- svuotatura dei contenitori portarifiuti
- raccolta e trasporto dei rifiuti solidi urbani
- scopatura con garze pretrattate e lavaggio manuale dei pavimenti con soluzione detergente; in alternativa, ove possibile, spazzatura e lavaggio meccanizzato delle pavimentazioni con soluzione detergente
- eliminazione di impronte e macchie su pareti, porte, porte a vetro, divisori
- pulizia e disinfezione degli arredi, delle suppellettili
- pulizia piani di lavoro

[Handwritten signature and stamp]

- pulizia e disinfezione dei servizi igienici: arredi, sanitari, porte, pareti e pavimenti
- distribuzione della carta igienica, carta asciugamani (rotoloni) e del sapone negli appositi contenitori

ZONE DESTINATE A DEPOSITO E MAGAZZINO:

SERVIZIO OGNI DUE GIORNI ALLA SETTIMANA

- spazzatura e lavaggio meccanizzato delle pavimentazioni con soluzione detergente

ZONE DESTINATE A SALETTE RIUNIONI E MAGAZZINI DI PICCOLE DIMENSIONI E SCALE

SERVIZIO SETTIMANALE

- svuotatura dei cestini con sostituzione dei sacchetti in polietilene
- raccolta e trasporto dei rifiuti
- scopatura con garze pretrattate
- lavaggio manuale dei pavimenti con soluzione detergente
- eliminazione di impronte e macchie su pareti, porte, porte a vetro, divisori
- pulizia e disinfezione degli arredi, delle suppellettili
- scopatura e lavaggio scale
- scopatura manuale delle pavimentazioni
- demuscazione a mezzo nebulizzazione di prodotti pesticidi

SERVIZIO MENSILE

- pulizia e disinfezione dei servizi igienici con utilizzo di erogatori di vapore
- spolveratura ad umido degli armadietti
- spazzatura meccanizzata del piazzale esterno
- lavaggio vetrerie esterne piano terra
- spolveratura ad umido delle scaffalature dei depositi a rotazione

SERVIZIO SEMESTRALE

- ceratura pavimenti uffici con prodotti antistatici

SERVIZIO ANNUALE:

- derattizzazione con apposizione di esche segnalate

I rifiuti assimilabili agli urbani vengono raccolti durante la pulizia giornaliera e allontanati a cura di Aquila Sviluppo.

I rifiuti industriali prodotti dalle Aziende vanno conferiti nel Deposito Temporaneo la cui gestione (ubicazione all'interno del complesso, modalità di conferimento, dispositivi di sicurezza ambientale, ecc) avviene secondo le disposizioni di Aquila Sviluppo. Le Aziende sono tenute ad uniformarsi a tali disposizioni nell'interesse comune per la sicurezza del sito e reciproca. In caso di inadempienza Aquila Sviluppo, proprietaria delle aree, potrà rifiutarsi di mettere a disposizione il Deposito Temporaneo e l'Azienda dovrà provvedere allo smaltimento immediato dei rifiuti

I rifiuti speciali, pericolosi e non pericolosi o comunque soggetti a normative specifiche ai fini della tutela ambientale sono movimentati a cura di Aquila Sviluppo previo invio fax del Modulo Conferimento Rifiuti (MCR) da parte del Responsabile Servizi Prevenzione e Protezione dell'Azienda produttrice. Nell'interesse generale degli utilizzatori del complesso industriale di Pile, l'azienda produttrice di rifiuti è per legge tenuta a predisporre e aggiornare un registro dei rifiuti e a presentare le prescritte denunce agli organi di competenza (MUD) Aquila Sviluppo fornisce assistenza per l'espletamento delle pratiche autorizzative e gli adempimenti di legge

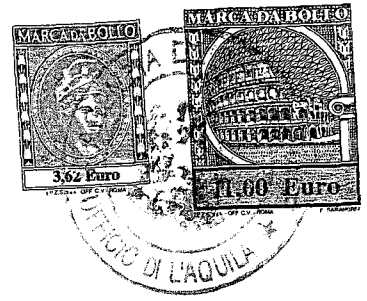
Corrispettivo:

Il corrispettivo per le pulizie viene calcolato in base alla superficie locata

Il corrispettivo per la tassa smaltimento rifiuti solidi urbani viene calcolato pro quota su quella totale richiesta dal Comune in base alla superficie locata

Il corrispettivo per la movimentazione e il deposito temporaneo dei rifiuti industriali prodotti viene calcolato in base al numero di spostamenti di movimentazione al prezzo di 100 €/spostamento.

4. SERVIZIO SANITARIO AZIENDALE PER CONTO TERZI



Dettaglio dei servizi offerti

1 Medicina del Lavoro e Primo Soccorso

Vengono garantite tutte le prestazioni previste da Legislazione e Accordi Sindacali, espresse nei tempi e modi stabiliti. In particolare:

- Attività di Primo Soccorso, sia presso l'Infermeria sia presso le sale di lavoro.
- Formulazione e attuazione dei Programmi di Sorveglianza Sanitaria da parte dei Medici Competenti.
- Coordinamento Medici Competenti.
- Effettuazione visite e esami specialistici integrativi richiesti dai Medici Competenti.
- Effettuazione visite di assunzione.
- Effettuazione visite preventive, periodiche e su richiesta dei lavoratori.
- Effettuazione visite per trasferte estere.
- Gestione complessiva delle Campagne Preventive previste da Accordi Sindacali (Pap-test e visite senologiche).
- Gestione rapporti con laboratori esterni
- per effettuazione di analisi emato-chimiche.
- Organizzazione e esecuzione esami emato-chimici.
- Effettuazione esami strumentali (audiometrie, spirometrie).
- Stesura Relazioni Sanitarie Annuali.
- Effettuazione campagne di prevenzione previste da Accordi Sindacali o da iniziative aziendali.

2 Servizio Infermeria

2.1 Svolgimento di tutte le attività paramediche necessarie, dalle ore 08.00 alle 16.45. In particolare:

- Primo Soccorso e medicazioni semplici.
- Partecipazione attiva alle Squadre di Emergenza.
- Misurazione Pressione Arteriosa e temperatura corporea.
- Somministrazione farmaci e terapia intramuscolare, su prescrizione medica.
- Organizzazione operativa Campagne Preventive previste da Accordi Sindacali (Pap-test e visite senologiche).
- Gestione Magazzino Farmaci e attrezzature infermieristiche.
- Mantenimento in efficienza delle Dotazioni di Legge.
- Compilazione moduli per infortuni sul lavoro di competenza dell'Infermeria.

2.2 Gestione operativa diretta di supporto ai Medici Competenti per attuazione Programmi di Sorveglianza Sanitaria. In particolare:

- Caricamento e aggiornamento dati per i Programmi di Sorveglianza Sanitaria.
- Rapporto diretto con i Medici Competenti e le sale di lavoro per la convocazione a visita dei lavoratori.
- Rapporti con medici esterni per pianificazione e attuazione visite e accertamenti integrativi.

3. Medici Competenti

Il Medico Competente effettua tutte le prestazioni di cui alla normativa vigente. In particolare:

- Accertamenti sanitari preventivi, periodici, di assunzione.
- Visite correlate a rischi professionali, richieste dai lavoratori.
- Formulazione giudizio di idoneità a specifica mansione.

- Attivazione e aggiornamento di una cartelle sanitaria e di rischio, per ciascun lavoratore sottoposto a sorveglianza sanitaria.
- Informazione ai lavoratori su risultati e significati degli accertamenti sanitari ai quali vengono sottoposti.
- Partecipazione alle riunioni periodiche di prevenzione e protezione, convocate dal datore di lavoro, e comunicazione in tali sedi ai rappresentanti dei lavoratori:
 - o dei risultati (anonimi e collettivi) derivanti dagli accertamenti clinici e strumentali ai quali sono stati sottoposti i lavoratori;
 - o delle consequenziali valutazioni.
- Effettuazione, almeno due volte l'anno, congiuntamente al Responsabile del Servizio di Prev. e Protez., di ispezioni negli ambienti di lavoro.
- Redazione dei Programmi di Sorveglianza Sanitaria e pianificazione delle visite.
- Collaborazione all'attività di formazione e informazione dei lavoratori.
- Collaborazione con il Responsabile del Servizio di Prev. e Protez. per valutazione dei rischi e stesura del relativo documento, individuazione dei dispositivi individuali di protezione dei lavoratori.

4, Gestione Amministrativa

- Produzione fotocopie delle cartelle sanitarie e di rischio, dei relativi referti sanitari riguardanti i lavoratori dimissionari e relativo imbustamento.
- Consulenza per pratiche amministrative presso gli enti di controllo.

Prezzo omnicomprendivo

Il prezzo omnicomprendivo per i 4 campi di attività offerti è pari a 220 euro dipendente/anno.

5) VIGILANZA

Il servizio è prestato da guardie giurate in divisa e munite di pistola e relativo decreto prefettizio. In dotazione hanno anche radio ricetrasmittente in collegamento con la centrale di servizio. Il servizio viene svolto presso la portineria di ingresso dove l'accesso è consentito solo alle persone autorizzate. L'autorizzazione per eventuali visitatori va comunicata in anticipo (il giorno prima) al responsabile del Servizio controllo accessi per Aquila Sviluppo che provvederà a dare disposizione ai guardiani predisponendo idoneo passi. I visitatori sono tenuti a fornire documento di identità e portare con sé il passi, salvo diversa disposizione di Aquila Sviluppo. Il personale dipendente ha accesso attraverso varchi pedonali monitorati con impianto TVcc controllati dalla portineria. Ogni Azienda deve fornire per tempo ad Aquila Sviluppo i nominativi e le targhe auto del personale o visitatore autorizzato ad accedere con automezzo. Al momento dell'ingresso verrà consegnato un permesso auto che dovrà essere tenuto bene in vista sul cruscotto per tutta la durata della permanenza nell'area del veicolo e dovrà essere riconsegnato all'uscita. I fornitori dovranno attendere all'ingresso il nulla osta dell'azienda per poter accedere con i propri mezzi di trasporto e, su richiesta, devono consentire ispezioni sia in ingresso sia in uscita dal complesso immobiliare. Eventuali comunicazioni relative ad arrivo di visitatori/collaboratori che debbano avvalersi di passi pervenute in ritardo saranno comunque accettate ma i relativi passi potranno subire ritardi nel rilascio di cui Aquila Sviluppo non assume responsabilità alcuna.

Il servizio è assicurato da due guardie per turno dalle 6,00 alle 22,00 dal lunedì al venerdì compreso. Salvo richieste specifiche da concordare in modalità e prezzi, dalle 22,00 alle 6,00 verranno effettuate tre visite ispettive da pattuglia automunita collegata via radio con la centrale di servizio e i passaggi saranno registrati in automatico o manualmente previa apposizione di firma ad orologio registratore. Anche nei giorni festivi o di chiusura del comprensorio e di sabato il servizio è assicurato da due guardie dalle 06:00 alle 22:00. Le eventuali anomalie verranno segnalate tempestivamente a mezzo telefonata o fax.

Corrispettivo:

Il corrispettivo per la vigilanza viene calcolato in base alla superficie locata

6)ALTRI SERVIZI

CENTRALINO TELEFONICO

il servizio di centralino telefonico con smistamento delle telefonate ai relativi interni viene svolto dalle 06:00 alle 22:00 inclusi sabato, domenica e festivi.

Ad ogni chiamata esterna che perviene prima o dopo l'orario del normale turno di lavoro verrà risposto dagli addetti alla vigilanza (centralino deviato).

Per chiamate al di fuori della fascia oraria su specificata, verrà effettuata deviazione alla segreteria telefonica.

Corrispettivo:

Il canone telefonico è calcolato sulla base del n. di apparecchi telefonici utilizzati a 200,00 €/anno per apparecchio .I fax, sono considerati come ulteriori apparecchi a parte se utilizzati esclusivamente come tali.

Il canone è il medesimo. Ogni anno, a partire dal 1° gennaio, il canone viene incrementato della percentuale del 1,5%.

I consumi vengono quotati a contatore

RICEZIONE POSTA

La posta viene ricevuta presso la portineria e vi rimane in attesa del ritiro da parte delle Aziende interessate..Eventuali consegne fuori orario da parte di corrieri o di terzi verranno ricevute e resteranno a deposito presso la portineria . Su richiesta viene fornito servizio di ritiro e distribuzione presso le Aziende della posta pervenuta: la relativa consegna avviene una volta al giorno durante la mattinata con modalità da concordare, così come ,previa richiesta telefonica , nel pomeriggio vengono ritirate le raccomandate da inviare all'esterno.

PRESTAZIONI IN ECONOMIA

Possono essere richieste prestazioni in economia per lavori non specialistici.

Eventuali prestazioni specialistiche verranno valutate di volta in volta in base alle tipologie e alle quantità (competenze e capacità)

Per movimentazioni materiali a mezzo muletto con operatore (carichi fino a 30 q.li) il prezzo è di 22 €/ora

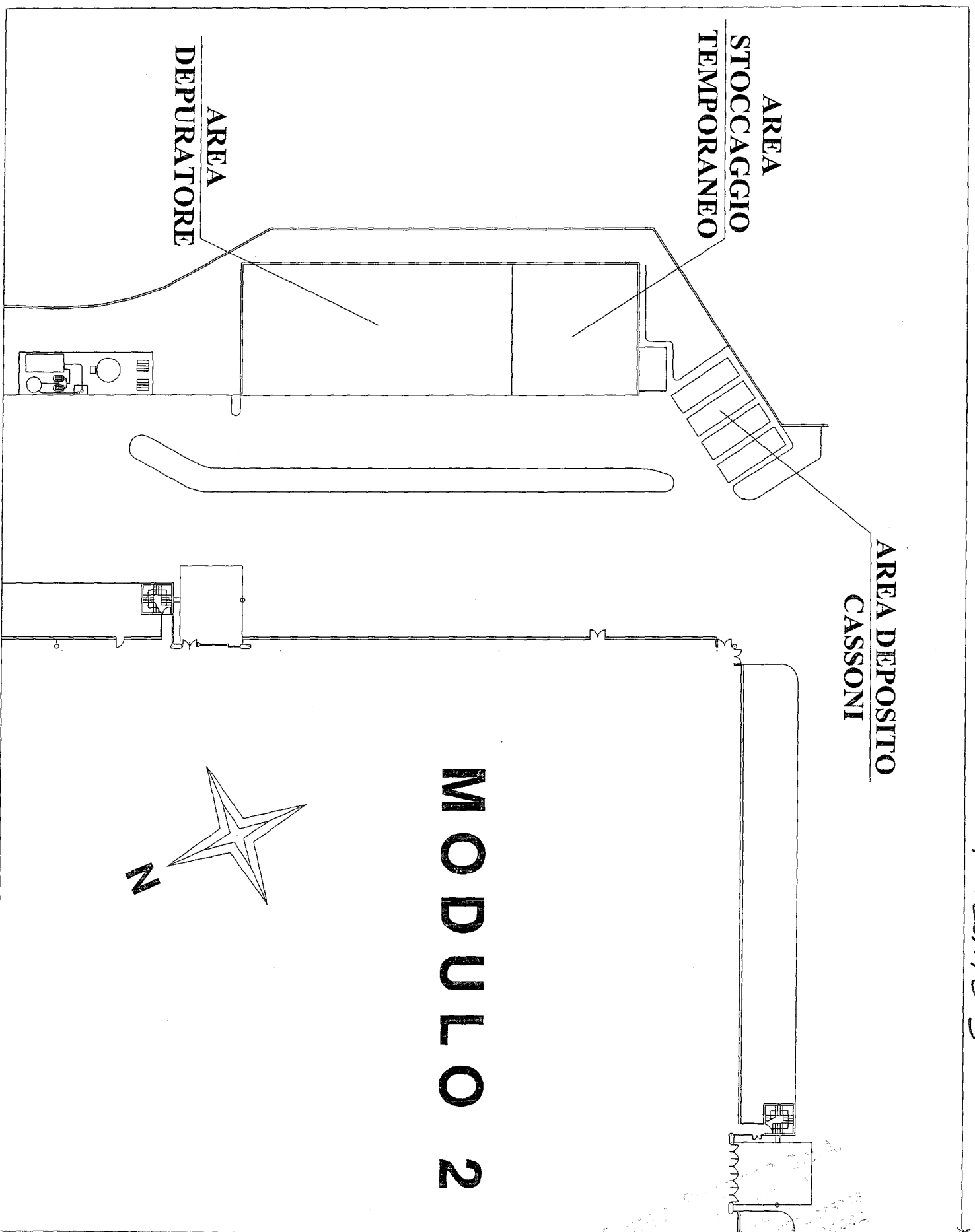
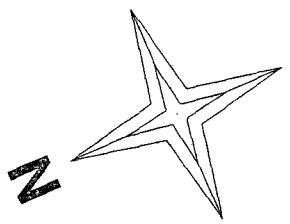
Il noleggio del carrello elevatore da 20 q.li elettrico è fornito a 110 €/giorno

AREA DEPOSITO
CASSONI

AREA
STOCCAGGIO
TEMPORANEO

AREA
DEPURATORE

MODULO 2





CAPITOLATO SPECIALE PRESTAZIONALE
ALLEGATO 4

AQUILA SVILUPPO S.p.A.
S.S. 17 Loc. Boschetto
L'AQUILA
Tel. 0862 385650 Fax 0862 303748
C.F. e I.V.A. n. 01603400662
[Handwritten signature] **ital S.R.L.**

Il Locatario si impegna a realizzare a propria cura e spese la nuova area destinata allo stoccaggio temporaneo dei rifiuti solidi prodotti nell'ambito dell'area industriale (cfr. allegato 3).

In particolare l'area destinata allo stoccaggio sarà suddivisa in n° 7 sub aree, così da attribuire ad ognuno dei locatari del complesso industriale un proprio spazio; la suddivisione in parola sarà realizzata mediante un sistema di muretti divisorii aventi un'altezza massima di cm. 50.

Il piano di appoggio (platea di base) della nuova area di stoccaggio sarà realizzata mediante platea in cls armato di idoneo spessore (non inferiore ai cm. 50) reso impermeabile mediante trattamento con apposite resine epossidiche bicomponenti tipo SIKA o equivalenti.

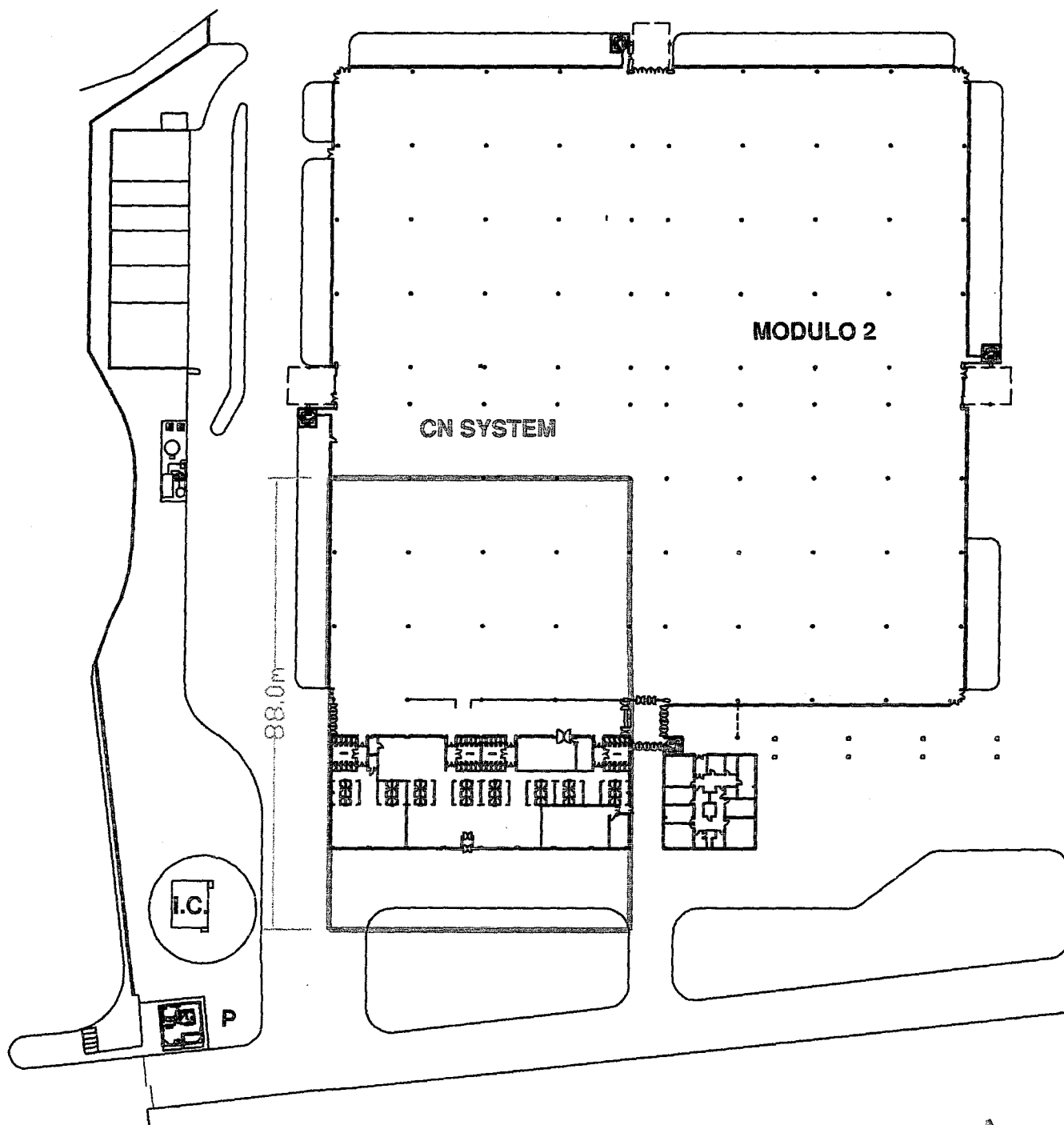
Per la raccolta delle acque meteoriche incidenti sull'area di stoccaggio, sulla platea di base verrà realizzato un massetto in pendenza ($i > 0.5\%$) dotato di sistema di canalette di raccolta e collettamento delle acque piovane al bacino di contenimento (anch'esso da realizzarsi ex novo a cura e spese del Locatario).

Il Locatario si impegna altresì alla realizzazione dell'area di posizionamento dei cassoni di raccolta dei materiali separabili (metallo, legno, cartoni ecc.), consistente nella realizzazione di n°4 aree di parcheggio per l'alloggio di altrettanti container delle dimensioni standard 6,00x2.50x2,50 mt.

L'area di parcheggio in parola sarà realizzata mediante l'esecuzione delle lavorazioni di posa di massicciata stradale di spessore pari a cm 20 a cui sarà sovrapposto lo strato di collegamento (binder) dello spessore di cm.7; il "pacchetto stradale" sarà completato dallo strato di usura (tappetino) dello spessore di cm. 3.


 [Handwritten signature]
 [Stamp: ...ital s.p.a.]

ALLEGATO 1



AQUILA SVILUPPO S.p.A.
S.S. 17 Loc. Boschetto
67100 L'AQUILA
Tel. 0862 355746 - Fax 0862 355746
C.F. e P.I.V.A. n. 01603400622
Relital s.r.l.