

CONTRATTO DI HOUSING

TRA

La AQUILA SVILUPPO S.p.A. (di seguito indicata anche come "Aquila Sviluppo" o la "Aquila Sviluppo"), con sede legale in L'Aquila, SS 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, (trecentosettantaunomilaottocentosessantaotto/00), in persona del suo Amministratore delegato e Legale rappresentante, Dott. Roberto Caporale, in virtù dei poteri a lui conferiti;

E

La TECHNOLABS S.p.A. (di seguito indicata anche come "Technolabs" o la "Technolabs"), con sede in L'Aquila S.S. 17 Località Boschetto codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle imprese di L'Aquila 02889080164, capitale sociale di € 2.700.000,00 (duemilionisettecentomila/00), in persona del suo Amministratore delegato e Legale rappresentante, l'Ing. Stefano Plebani, in virtù dei poteri a lui 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, pulizia, raccolta rifiuti, gestione servizi etc., complessivamente indicati come servizi di housing;

AQUILA SVILUPPO S.p.A.
S.S. 17 Loc. Boschetto
01603400662
Tel. 0862 335659 - Fax 0862 335748
C.F. e P. I.V.A. n. 01603400662

- in data 18 novembre 2003 la Aquila Sviluppo e la CNX S.p.A. hanno sottoscritto un contratto di locazione ed housing, di seguito indicato come il "Contratto", avente ad oggetto una porzione del complesso industriale di proprietà della Aquila Sviluppo, di seguito indicata come l'"Immobile";
- la Technolabs è subentrata alla CNX nella titolarità del Contratto e nella conduzione dell'Immobile del quale, come formalizzato con atto pubblico a rogito Notaio Battaglia, stipulato il 3 maggio 2006, ha acquistato la proprietà;
- nell'ambito dell'accordo relativo al trasferimento della proprietà dell'Immobile in capo alla Technolabs, le parti hanno convenuto che quest'ultima potesse recedere dal contratto di housing dopo aver provveduto a realizzare autonomi allacci alle utenze;
- a seguito del raggiungimento del suddetto accordo le parti hanno avuto occasione di valutare nuovamente le rispettive posizioni e sono giunte alla conclusione che sia interesse di entrambe mantenere in vita il contratto di housing, concordando una modifica delle condizioni economiche della fornitura dei relativi servizi dovuta al fatto che l'Immobile non fa più parte del complesso industriale di proprietà della Aquila Sviluppo e che pertanto è possibile rivedere le tariffe in funzione di diversa imputazione dei costi comuni generali e dei costi di amministrazione;
- in considerazione di quanto sopra esposto, le Parti intendono formalizzare le nuove condizioni per la fornitura dei servizi di housing offerti dalla Aquila Sviluppo.

Tutto ciò premesso le Parti convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1. PREMESSE

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

ART. 2. SERVIZI DI HOUSING

solare, a fronte di presentazione di regolare fattura, mediante regolamento con pari valuta sul conto corrente bancario indicato dalla Aquila Sviluppo.

4.3. 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 Aquila Sviluppo per la fornitura degli stessi.

ART. 5 DEPOSITO CAUZIONALE

5.1. La Aquila Sviluppo si riserva la facoltà di richiedere in qualsiasi momento alla Technolabs un deposito cauzionale, anche a mezzo polizza fideiussoria, per l'importo pari a tre rate del canone. Tale polizza potrà essere sostituita dalla Technolabs con titoli di Stato i cui interessi saranno accreditati annualmente a favore della Technolabs stessa.

5.2. La fideiussione verrà annullata ovvero la cauzione, oltre agli interessi maturati, sarà restituita a seguito dell'interruzione del rapporto, sempre che la Technolabs abbia adempiuto ad ogni sua obbligazione.

ART. 6. SPESE DI CONTRATTO

6.1. 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 Technolabs.

ART. 7. PROVA SCRITTA

7.1. 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, in particolare quello stipulato in data 18 novembre 2003, citato in premessa.

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

ART. 8. ELEZIONE DI DOMICILIO E COMUNICAZIONI

Ad ogni fine le Parti eleggono domicilio ai seguenti indirizzi:

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

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

Aquila Sviluppo S.p.A., SS 17, Località Boschetto di Pile;

c.a. Dott. Roberto Caporale;

se diretta alla Technolabs:

c.a. Ing. Stefano Plebani

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

ART. 9. RINVIO

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

ART. 10. FORO COMPETENTE

10.1. 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.

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

L'Aquila, 28 novembre 2006

Aquila Sviluppo S.p.A.

L'Amministratore Delegato

Dott. Roberto Caporale

AQUILA SVILUPPO S.p.A.

S.S. 17 Loc. Boschetto

67100 L'AQUILA

Tel. 0862 335659 - Fax 0862 335748

C.F. e P. I.V.A. n. 01603400662

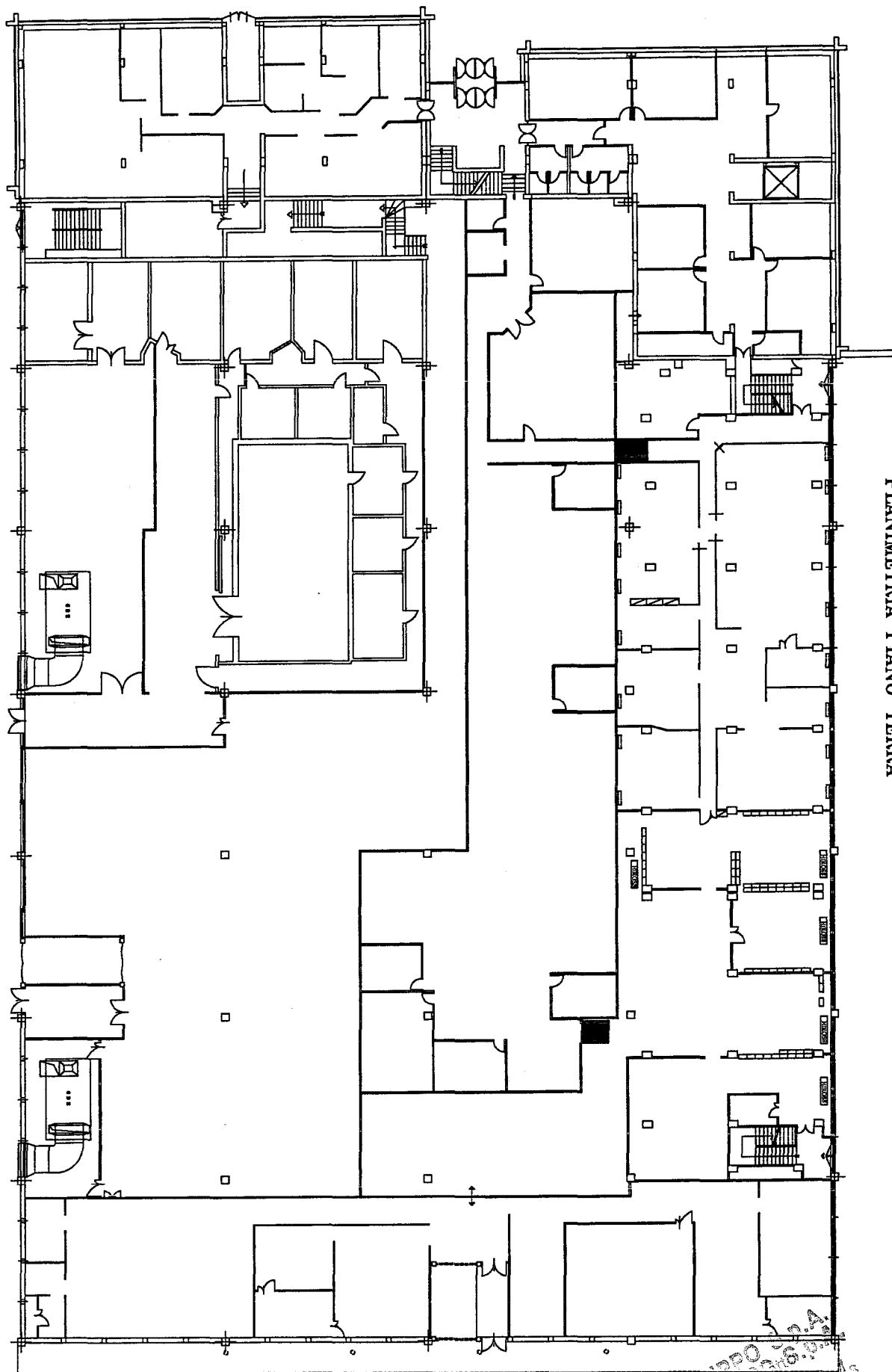
Technolabs S.p.A.

L'Amministratore Delegato

Ing. Stefano Plebani

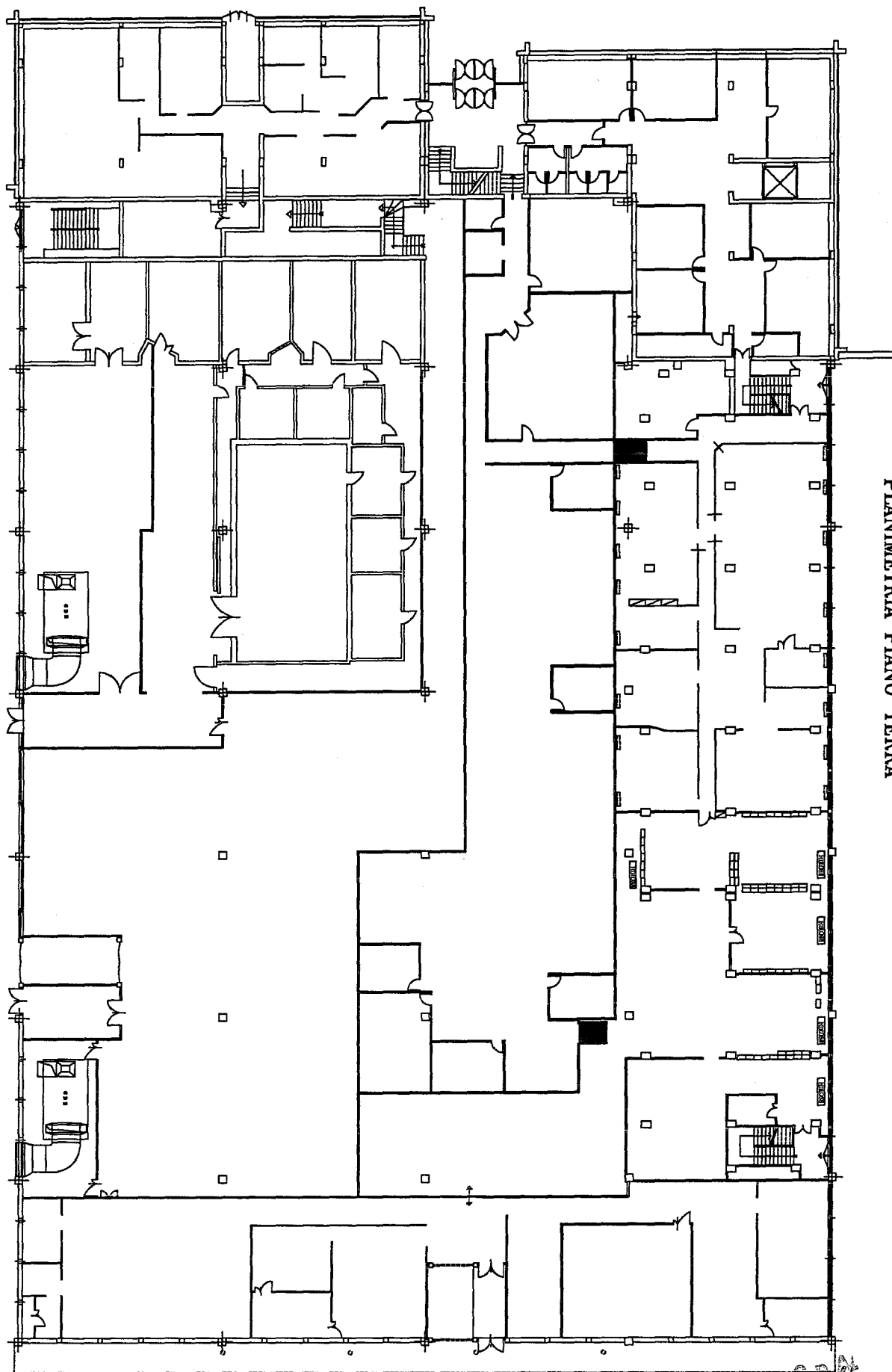


PLANIMETRIA PIANO TERRA



AGENZIA SVILUPPO SPA
 Via ... 10132 0302 335946
 Tel. 0302 335946 Fax 0302 335946
 e P.I.V.A. 018334001332

PLANIMETRIA PIANO TERRA



AQUILA SVILUPPO S.p.A.
 S.S. 17 Loc. Peschetto
 07100 - AQUILA
 Tel. 0862 333746
 C.F. e P. IVA n. 01300

AII. 2

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

Descrizione dei servizi forniti

alla Technolabs S.p.A.

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

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 3 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 fornita aria compressa attraverso idoneo impianto di distribuzione.

Viene assicurato il benessere ambientale per n. 5 gg/ settimana per 24 ore/giorno 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 anche per 24 h/g.

Corrispettivo:

Il corrispettivo viene calcolato in base alla superficie degli immobili.

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
- 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 vetrate 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.

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 cartella 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 notturno 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. 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 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 quattro visite ispettive da pattuglia automunita collegata via radio con la centrale di servizio e i passaggi saranno registrati manualmente previa apposizione di firma. Anche nei giorni festivi o di chiusura del comprensorio e di sabato il servizio è assicurato 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 degli immobili.

[Handwritten signature]

17-1-07
TECHNOLABS
ROB...
**Obbligazioni aggiuntive al contratto di housing sottoscritto in data odierna tra
Technolabs S.p.A. e Aquila Sviluppo S.p.A.**

Con riferimento al contratto di housing sottoscritto in data odierna (il "Contratto"), le Parti si danno reciprocamente atto di quanto segue:

1. Ai sensi dell'Art. 2.3. del Contratto, la Aquila Sviluppo dichiara che a partire dal 1 marzo 2007 non fornirà a Technolabs alcun servizio di vigilanza. Il corrispettivo complessivo per i servizi, di cui all'Art. 4.1. del Contratto, passerà pertanto a far data dallo stesso giorno da € 285.000,00 (duecentoottantacinquemila/00) ad € 271.500 (duecentosettantunomilacinquecento/00).
2. In parziale deroga di quanto previsto dal Contratto, è concessa alla Technolabs la facoltà di recedere dal servizio di vigilanza con un preavviso di 30 giorni a partire dal 1 gennaio 2007. qualora la stessa intendesse avvalersi di detta facoltà, il corrispettivo complessivo di cui all'Art. 4.1. del Contratto si modificherà come descritto al precedente punto 1.;
3. In parziale deroga di quanto previsto dal Contratto, è inoltre concessa alla Technolabs la facoltà di recedere dal "Servizio Sanitario Aziendale Per Conto Terzi" a partire dal 1 gennaio 2008, con preavviso di 30 giorni.

L'Aquila, 28 novembre 2006

Aquila Sviluppo S.p.A.

L'Amministratore Delegato

Dott. Roberto Caporale

AQUILA SVILUPPO S.p.A.
S.S. 17 Loc. ...
Tel. 0302 030201 - Fax 0302 030740
C.F. e P. I.V.A. n. 01603400662

Technolabs S.p.A.

L'Amministratore Delegato

Ing. Stefano Plebani

