



PROVINCIA DI BENEVENTO

SETTORE AMMINISTRATIVO FINANZIARIO – SETTORE TECNICO

Servizio Programmazione e Bilancio - Patrimonio - Provveditorato

Servizio Programmazione Edilizia Pubblica - Espropri - Gestione reticolo idrografico - Viabilità 2 e connesse Infrastrutture

DETERMINAZIONE N° 1757 del 22 LUG. 2019

OGGETTO: *Concessione in locazione alla società CERICT srl di locali siti all'interno del complesso immobiliare denominato ex Caserma Guidoni, sito al Viale degli Atlantici del comune di Benevento.*

RIFERIMENTO CONTABILE IMPEGNO N°
C.G. N. _____

I RESPONSABILI DI SERVIZIO PP.OO. DELEGATE

Premesso che con deliberazione Presidenziale n. 368 del 29 ottobre 2018 avente ad oggetto: “*Concessione locali appartenenti all'immobile provinciale ex Caserma Guidoni, fabbricato parallelo via XXIV Maggio, al Centro Regionale Information Communication Technology*” per le motivazioni in essa contenute, è stato stabilito:

- di approvare, quale atto d'indirizzo dell'Ente, la concessione onerosa in locazione secondo canone di mercato, al CeRICT srl, dei locali appartenenti all'immobile Ex Caserma Guidoni, corpo parallelo alla via XXIV Maggio, per una superficie di circa 1400 m², previa acquisizione del nulla osta da parte dell'Agenzia del Demanio;
- di autorizzare IL CeRICT srl ad eseguire i lavori necessari per rendere fruibili i locali con scomputo delle spese sostenute e rendicontate, dal canone di locazione;
- di onerare il Dirigente del Settore Tecnico della stipula del contratto secondo i valori di mercato nonché di tutti gli adempimenti connessi;

Vista la nota del 29 giugno 2019 trasmessa dalla società CeRICT srl, acquisita al protocollo dell'Ente in data 04/07/2019 al n. 19382, con la quale la società dichiara di farsi interamente carico dei costi necessari per rendere fruibile l'immobile richiesto in locazione, con scomputo dal canone fissato fino alla concorrenza delle spese rendicontate e la disponibilità al pagamento di un canone annuo di € 10.000,00 per dieci anni a decorrere dal completamento dei lavori;

Visto lo schema di contratto che regolerà i rapporti tra la Provincia di Benevento e la società CeRICT srl e ritenuto rispondente agli intendimenti dell'Amministrazione;

Visto, inoltre, lo schema di protocollo d'intesa predisposto dagli uffici, relativo alla cooperazione culturale scientifica e tecnologica fra Provincia di Benevento e CeRICT, relativa al Centro CNOS, per la promozione sul territorio provinciale dell'innovazione delle ICT e di soluzioni Smart, con particolare riferimento alle ricadute delle attività che il Centro svilupperà;

Dato atto che con nota prot. n. 20599 del 16/07/2019 è stato richiesto all'Agenzia del Demanio, attuale usufruttuario dell'immobile, l'autorizzazione all'utilizzo del predetto bene, previa esecuzione dei lavori di completamento per renderlo fruibile, con disponibilità a traslare il diritto di usufrutto sull'immobile

speculare, di uguale consistenza, posto sul lato destro del secondo ingresso della ex Caserma, identificato dalla particella n. 150;

Ritenuto doversi procedere all'approvazione dello schema di contratto di locazione e dello schema di protocollo d'intesa, che vengono allegati al presente provvedimento per formarne parte integrante e sostanziale rispettivamente sotto la lettera "A e "B";

Dato atto che il canone di locazione, determinato sulla base dei valori desunti dalle tabelle dell'Agenzia delle Entrate, di tutte le circostanze indicate in premessa e dei prezzi applicati nella zona per tipologie analoghe, viene fissato in 7.175,14 €/mese;

Visto l'art. 107 del D. Lgs 18 agosto 2000, n. 267 e smi;

Attestata la regolarità tecnica del presente atto ai sensi dell'art. 147 bis del D. Lgs n. 267/2000 e smi;

D E T E R M I N A N O

Per tutto quanto premesso in narrativa che qui si intende integralmente approvato e riportato;

- **di approvare** lo schema di contratto di locazione (Allegato "A") dei locali di proprietà dell'Ente ubicati all'interno del complesso denominato "ex Caserma Guidoni", siti al Viale degli Atlantici del comune di Benevento per una superficie di circa 1400 m² (netti 1.221,98 m²) per anni 10 (dieci) a partire dal 01/08/2019;

- **di approvare** lo schema di protocollo d'intesa (Allegato "B") relativo alla cooperazione culturale scientifica e tecnologica fra Provincia di Benevento e CeRICT, relativa al Centro CNOS, per la promozione sul territorio provinciale dell'innovazione delle ICT e di soluzioni Smart, con particolare riferimento alle ricadute delle attività che il Centro svilupperà, per anni 10 (dieci);

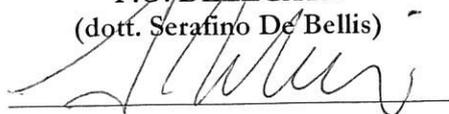
- **di dare atto** che:

- il canone di locazione, determinato sulla base dei valori desunti dalle tabelle dell'Agenzia delle Entrate e dei prezzi applicati nella zona per tipologie analoghe viene fissato in 7.175,14 €/mese;
- i lavori di completamento dell'immobile saranno eseguiti dal CeRICT con scomputo dal canone fissato fino alla concorrenza delle spese rendicontate;
- il CeRICT verserà, inoltre, un canone annuo di € 10.000,00 per dieci anni a decorrere dal completamento dei lavori;

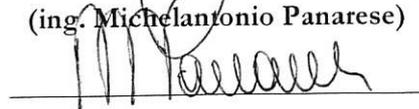
- **di dare atto**, altresì, che è stata richiesta all'Agenzia del Demanio, attuale usufruttuario dell'immobile, l'autorizzazione all'utilizzo del predetto bene, previa esecuzione dei lavori di completamento per renderlo fruibile;

- **di trasmettere** il presente provvedimento al Servizio Contratti, per gli adempimenti di competenza.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
P.O. DELEGATA
(dott. Serafino De Bellis)



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
P.O. DELEGATA
(ing. Michelantonio Panarese)



ADEMPIMENTI DEL SETTORE AMMINISTRATIVO-FINANZIARIO

SERVIZIO PROGRAMMAZIONE E BILANCIO

UFFICIO IMPEGNI
REGISTRAZIONE IMPEGNO CONTABILE

Cap. _____ Progr. N. _____

Pres att

VISTO PER LA REGOLARITA' CONTABILE E
ATTESTAZIONE DI COPERTURA FINANZIARIA
(Art.151 comma 4, D. Lgs n. 267 del 18 Agosto 2000)

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
P.O. DELEGATA
(dott. Serafino DE BELLIS)

CONTRATTO DI LOCAZIONE

TRA

la PROVINCIA DI BENEVENTO (in seguito indicata anche come "locatore")
con sede in Benevento alla piazza Castello-Rocca dei Rettori, codice fiscale n.
92002770623, qui rappresentata dal

E

il CENTRO REGIONALE INFORMATION COMMUNICATION
TECHONOLOGY in acronimo CeRICT S.C.R.L. (di seguito indicata anche
come "conduttore" o "CeRICT") con sede in Benevento alla via Traiano,
palazzo ex Poste snc, codice fiscale n. 01346480625, n. REA-BN 112954,
capitale sociale € 154.500,00 in persona del
di seguito congiuntamente indicate come "le Parti",

PREMESSO CHE

Il CeRICT sta creando una infrastruttura tecnologica di nano-bio-fotonica unica
a livello nazionale, dotata di strumentazioni di ultima generazione, nel seguito
indicata anche con G-NOS3 LAB;

Il CeRICT ha ottenuto con decreto n. 393 del 06/11/2018 il finanziamento
della Regione Campania per la creazione dell'Infrastruttura di Ricerca "*CNOS -
Centro di Nanofotonica e Optoelettronica per la Salute dell'uomo*".

Il CeRICT ha ottenuto con decreto n. 423 del 16/11/2018 il finanziamento
della Regione Campania per la realizzazione del Progetto di Ricerca
"*NANOCAN - Nanofotonica per la lotta al cancro*".

Il CeRICT aveva richiesto in data 05/10/2018 la disponibilità alla Provincia di
Benevento di locali idonei alla realizzazione del suddetto Centro, dichiarandosi
disponibile ad effettuare a proprie spese tutte le eventuali opere necessarie al

completamento degli spazi, nel caso tali locali non fossero in condizione di essere agibili, nonché alla manutenzione ordinaria e straordinaria per un periodo di minimo 10 anni, con scomputo dai canoni di locazione, delle spese sostenute per rendere agibili i locali concessi ai sensi del progetto di completamento approvato con deliberazione n. 16 del Commissario Straordinario della Provincia di Benevento, assunta in data 28/01/2014 con i poteri della Giunta Provinciale. Le spese sostenute da CeRICT per le realizzazioni inerenti al laboratorio non rientrano nel totale delle spese sostenute da scomputare.

TENUTO CONTO CHE

la Provincia di Benevento con delibera n.368 del 29/10/2018 del Presidente della Provincia ha concesso in locazione onerosa i locali appartenenti all'immobile provinciale ex Caserma Guidoni, parallelo via XXIV Maggio, al CeRICT.

Con lo stesso atto la Provincia ha autorizzato il CeRICT ad eseguire i lavori necessari a rendere fruibili i locali con scomputo dei canoni di locazione dalle spese sostenute per rendere agibili i suddetti locali.

Tutto ciò premesso si conviene e stipula quanto segue:

Art.1 - Premessa

La premessa è parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art.2 - Oggetto

Con il presente contratto, il locatore concede in locazione al conduttore, che accetta, i locali appartenenti all'immobile provinciale ex Caserma Guidoni, parallelo a via XXIV Maggio, del complesso ex Caserma Guidoni, per una superficie di circa 1.221,98 m² netti, ripartiti per uso uffici e spazi accessori, individuati nel catasto fabbricati di Benevento alla particella 149, come da visura allegata. Gli stessi spazi sono allo stato privi di impianti e allo stato grezzo.

Risultano completati esclusivamente i prospetti esterni.

Art. 3 - Durata

La durata della presente locazione è fissata in 10 anni, con decorrenza dal 01.08.2019, con possibilità di rinnovo, previo atto formale, per un ugual periodo.

Art.4 - Canone

Il canone mensile è fissato in € 7.175,14 (importo annuo pari ad € 86.101,68) e sarà aggiornato annualmente, a richiesta del locatore, in misura pari al 75% della variazione dell'indice ISTAT calcolato sull'andamento dei prezzi al consumo.

Tale canone sarà dovuto a partire dalla data di completamento dei lavori necessari a rendere fruibile ed agibile l'immobile, concordata tra le Parti.

Art. 5 - Pagamenti

Il locatore riconosce al conduttore lo scomputo dei canoni di locazione per il completamento e la messa in funzione dell'immobile. Le spese sostenute saranno debitamente rendicontate agli uffici tecnici dell'amministrazione provinciale e in quella sede sarà definito in maniera puntuale l'importo e il numero di canoni da non versare a titolo di scomputo delle spese sostenute.

Indipendentemente dal valore complessivo della spesa sostenuta e riconosciuta dalle Parti, al fine di riconoscere al locatore anche un corrispettivo in denaro relativo alla locazione, il conduttore corrisponderà un canone annuo di € 10.000, per tutta la durata della locazione a decorrere dal completamento dei lavori necessari e alla messa in esercizio.

Art. 6 - Recesso

Il conduttore e il locatore hanno facoltà di recedere in ogni tempo e per qualsiasi motivo dal contratto, dandone comunicazione scritta mediante lettera raccomandata o pec, con preavviso di almeno 6 (sei) mesi una volta completato il

periodo di scomputo delle spese effettuate.

Il conduttore è tenuto ad eseguire le riparazioni conseguenti i danni provocati dalla sua negligenza nell'uso della cosa locata.

Art. 7 - Certificazioni

La Provincia dichiara che le certificazioni di legge non sono, allo stato, disponibili, stante il mancato completamento del manufatto. Saranno acquisite e prodotte immediatamente ad avvenuto completamento dei lavori di completamento dello stabile.

Art. 8 - Rilascio

La Provincia si obbliga a non chiedere, all'atto del rilascio degli spazi da parte del conduttore, alcun indennizzo per quanto riguarda il normale deterioramento conseguente all'uso civile degli immobili e suoi accessori.

Art. 9 - Registrazione

Tutte le spese del presente atto (diritti di segreteria, bolli, registrazione) sono a carico del conduttore che esplicitamente dichiara di assumerle.

Art. 10 - Rapporti contrattuali

Tutti i dati relativi all'instaurazione e all'esecuzione dei rapporti contrattuali in corso e di cui le Parti sono in possesso, verranno trattati sia in forma cartacea sia con strumenti informatici in modo lecito e secondo correttezza, ai sensi del D.Lgs 196/2003.

Per quanto non previsto e convenuto con il presente atto, le Parti si riportano alle norme del Codice Civile in materia di locazione in particolare per la manutenzione dell'immobile, alla vigente normativa in materia ed alle consuetudini locali.

Art. 11 - Rilascio altro immobile

All'atto del completamento dei lavori, il CeRICT rilascerà gli spazi attualmente condotti presso il Centro Studi sito nello stabile in Benevento alla contrada Piano Cappelle, individuato catastalmente al foglio 52 particella 1083 sub 2, previo trasferimento delle proprie attrezzature ivi presenti presso altra sede.

Art. 12 - Affidamento lavori

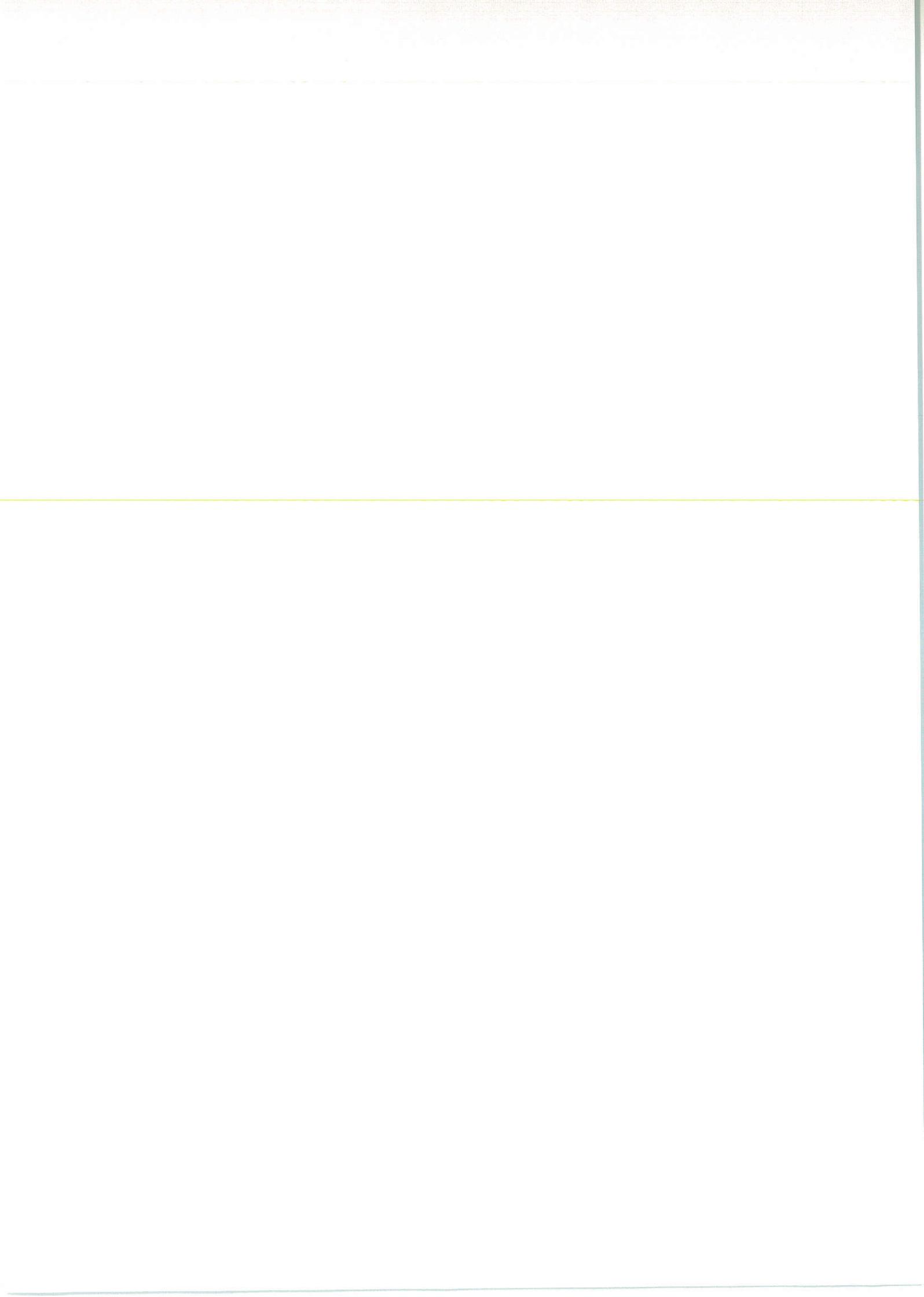
Il CeRICT conferma l'intenzione di affidare alla Provincia di Benevento le attività connesse con l'esecuzione dei lavori per il completamento dei locali oggetto del presente contratto, con oneri a carico di CeRICT, secondo modalità indicate in apposito documento sottoscritto da entrambe le parti.

Art. 13 - Controversie

Per ogni controversia che dovesse insorgere in relazione all'esecuzione del presente contratto sarà competente il foro di Benevento.

Letto, approvato e sottoscritto.

Benevento



PROTOCOLLO DI INTESA

TRA: la PROVINCIA DI BENEVENTO (in seguito indicata anche come "locatore") con sede in Benevento alla piazza Castello-Rocca dei Rettori, codice fiscale n. 92002770623, qui rappresentata dal

E: il CENTRO REGIONALE INFORMATION COMMUNICATION TECHNOLOGY in acronimo CERICT S.C.R.L. (di seguito indicata anche come "conduttore" o "CeRICT") con sede in Benevento alla via Traiano, palazzo ex Poste snc, codice fiscale n. 01346480625, n. REA-BN 112954, capitale sociale € 154.500,00 in persona del

PREMESSO CHE

Il CeRICT sta creando una infrastruttura tecnologica di nano-bio-fotonica unica a livello nazionale, dotata di strumentazioni di ultima generazione, finanziata dalla Regione Campania con Decreto n. 393 del 06/11/2018; tale infrastruttura verrà nel seguito indicata come CNOS, acronimo di Centro di Nanofotonica e Optoelettronica per la Salute dell'uomo.;

Il CeRICT ha richiesto in data 05/10/2018 la disponibilità alla Provincia di Benevento di locali per la realizzazione del suddetto Centro, individuati nell'ambito della Caserma Guidoni, Viale Atlantici - Benevento - ed ha offerto disponibilità ad effettuare a proprie spese tutte le opere necessarie al completamento della ristrutturazione degli spazi ed alla effettuazione degli interventi straordinari, nonché alla manutenzione per un periodo di minimo 10 anni, con scomputo dei canoni di locazione dal totale di tali costi sostenuti;

Il CeRICT ha inoltre richiesto alla Provincia l'espletamento delle gare relative alla ristrutturazione e agli allestimenti, quale Stazione Unica Appaltante, impegnandosi a fornire tutte le informazioni tecniche necessarie alla ristrutturazione;

Il CeRICT ha tra le proprie finalità la promozione sul territorio dell'innovazione e delle soluzioni ICT che ha realizzato nell'ambito di proprie iniziative tecnico-scientifiche, in collaborazione con società ed istituzioni del territorio. Pertanto, con la creazione di CNOS, CeRICT perseguirà sinergie territoriali per lo sviluppo delle tecnologie e creazione di nuovi progetti;

La missione di CNOS comprende l'impegno a favorire l'innovazione per lo sviluppo delle imprese, migliorando la competitività e portando un contributo alla crescita sociale, economica e culturale del territorio. CNOS si pone come riferimento regionale e nazionale in grado di promuovere:

- le attività culturali, la ricerca scientifica, lo sviluppo tecnologico, sia nella prospettiva dell'avanzamento della conoscenza che del servizio alla comunità locale;
- l'esplorazione di frontiere innovative del sapere con particolare riguardo agli approcci interdisciplinari e alla dimensione applicativa;
- l'apertura internazionale della Campania, tramite collaborazioni e attività di scambio con realtà di ricerca nazionali ed internazionali;
- la capacità diffusa di innovazione, coinvolgendo la comunità e l'economia locale;
- il trasferimento dei risultati della ricerca - il sostegno a nuove imprenditorialità, alla crescita di inedite capacità professionali e alla qualificazione delle strutture delle amministrazioni pubbliche.

Infine, CNOS ha come obiettivo strategico primario quello di promuovere e governare la ricerca scientifica e le tecnologie avanzate quale strumento di conoscenza e motore di eccellenza, innovazione e progresso sia per quanto riguarda gli aspetti di sviluppo territoriale che di sostegno al nostro tessuto industriale.

TENUTO CONTO CHE

la Provincia di Benevento con delibera n. 368 del 29/10/2018 del Presidente della Provincia ha formulato atto di indirizzo per la concessione in locazione onerosa al CeRICT i locali appartenenti all'immobile provinciale ex Caserma Guidoni, parallelo via XXIV Maggio, sito nel comune di Benevento, ed ha autorizzato il CeRICT ad eseguire i lavori necessari a rendere fruibili i locali con scomputo dei canoni di locazione dal totale di tali costi sostenuti e rendicontati;

sono in corso di completamento gli atti dirigenziali propedeutici alla sottoscrizione del contratto che definisce i termini della succitata locazione;

la Provincia di Benevento, data la particolarità e il pregio della iniziativa CNOS, ravvisa la necessità di assicurare un'ampia e sistematica comunicazione tra questo polo scientifico del CeRICT e il territorio;

la Provincia intende garantire un rapporto interattivo tra le conoscenze scientifiche e tecnologiche più avanzate di CNOS nell'ipotesi di elaborare nuovi progetti e sviluppi futuri;

SI CONVIENE QUANTO SEGUE:

Nell'ambito del Centro CNOS, che verrà insediato nei locali della ex Caserma Guidoni paralleli a via XXIV Maggio, sarà istituito un apposito ufficio denominato "*Laboratorio Provincia di Benevento*" dedicato alla cooperazione culturale scientifica e tecnologica fra Provincia di Benevento e CeRICT, relativa al Centro CNOS, per la promozione sul territorio provinciale dell'innovazione, delle ICT e di soluzioni Smart, con particolare riferimento alle ricadute delle attività che il Centro svilupperà.

In particolare la cooperazione sarà dedicata:

- alla promozione culturale attraverso la definizione e la realizzazione di un Programma annuale di conferenze, seminari ed incontri che la Provincia terrà sul territorio provinciale; il programma verrà concordato fra Provincia e CeRICT entro il mese di Gennaio dell'anno di riferimento e dovrà prevedere non meno di 3 (tre) iniziative;
- alla assistenza e cooperazione nella progettazione territoriale per la compartecipazione a bandi competitivi per l'innovazione e il trasferimento tecnologico finalizzato allo Smart Territory e ad applicazioni di I4.0 nella gestione pubblica di risorse e beni territoriali;
- alla sperimentazione e prototipazioni di soluzioni e produzioni CNOS per applicazioni territoriali.

La Provincia di Benevento avrà la possibilità di accedere in modalità non onerosa, con termini da definirsi di volta in volta attraverso accordo preliminare, all'uso di apparecchiature CNOS per sperimentazioni, senza scopo di lucro, di interesse della Provincia.

Il presente Protocollo d'intesa ha durata decennale, parimenti al contratto di locazione degli spazi. Entrambe le parti hanno facoltà di recedere dal presente Protocollo d'Intesa con formale e motivata comunicazione con un anticipo di almeno sei mesi.

Letto, Approvato e sottoscritto