

## CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE

Con la presente scrittura privata redatta in 3 (tre) originali, uno per ciascuna delle Parti contraenti, ed uno per l'Agenzia delle Entrate,

tra

- con sede Legale in \_\_\_\_\_, iscritta al Registro Imprese di \_\_\_\_\_, CF e PIVA n. \_\_\_\_\_, iscritta al REA al n. \_\_\_\_\_, in personale dell'amministratore unico e legale rappresentante Sig.ra \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ domiciliata per la carica presso i locali della sede legale, CF. \_\_\_\_\_ la quale interviene al presente atto in virtù dei poteri conferiteli dallo Statuto sociale, di seguito in breve: "**o Locatrice o Locatore**"

e

- con sede legale in \_\_\_\_\_, capitale sociale euro 1.000.000,00 i.v. numero di iscrizione nel Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Roma \_\_\_\_\_ numero di R.E.A. di \_\_\_\_\_, codice fiscale e partita IVA n. \_\_\_\_\_ in persona del Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ Codice Fiscale \_\_\_\_\_ domiciliato per la carica presso la sede legale della Società, che agisce in virtù dei poteri conferiti giusta procura del Notaio Giuseppa Geraci di Catania, rilasciata in data 22 Giugno 2020 Rep. n. 40201/18491, di seguito in breve: "**o Conduttrice o Conduttore**"

di seguito congiuntamente: "**le Parti**".

### PREMESSO

- che \_\_\_\_\_ è unica proprietaria dell'unità immobiliare ubicata nel Comune di Roma alla Via di Boccea n. 817 censita all'Agenzia del Territorio del Comune di Roma al foglio 336, particella 1092, sub 1, 2 e 3, composta da terreno con sovrastante capannone;
- che \_\_\_\_\_ è intenzionata a concedere in locazione, nella propria interezza o frazionatamente, la predetta unità immobiliare;
- che \_\_\_\_\_, essendo interessata a condurre in locazione una frazione del terreno facente parte del subalterno 3 per una superficie complessiva di mq. 40 (quaranta) (di seguito: **la porzione di terreno o bene locato**), in data 30/11/2020 ha formulato ad \_\_\_\_\_ apposita proposta di locazione;
- che \_\_\_\_\_, preso atto della proposta di locazione presentata da \_\_\_\_\_ per la sola frazione di terreno, ritenendola congrua, l'ha accettata;
- che, in conseguenza di quanto precede, è intenzione delle Parti regolamentare i reciproci futuri rapporti giuridico-economici per il tramite del presente contratto (di seguito: **il Contratto**).

### TUTTO CIO' PREMESSO

La Conduttrice: \_\_\_\_\_



tra le Parti si conviene e stipula quanto segue.

#### **ART. 1- PREMESSE**

1.1 Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

#### **ART. 2- OGGETTO**

2.1 La Locatrice, come sopra rappresentata, concede in locazione alla Condittrice, che, come sopra rappresentata, accetta, una porzione di terreno della superficie di circa mq. 40 (quaranta), facente parte del maggior terreno ubicato in Roma, Via di Boccea n. 817, catastalmente identificata come in premesse, il tutto come risulta dall'allegata planimetria (sub Allegato A) che, sottoscritta dalle Parti, si allega al presente Contratto.

2.2 Il terreno locato sarà utilizzato per l'installazione di una stazione radio per telecomunicazioni (di seguito: **l'Impianto**), secondo quanto meglio specificato al successivo art. 4.

2.3 La Locatrice garantisce alla Condittrice la possibilità di accesso, come pattuito nel verbale di procedura di accesso (sub All.B) e senza restrizioni, all'immobile locato da parte del proprio personale dipendente o personale da essa incaricato e munito di chiavi per compiere le opere necessarie all'installazione delle apparecchiature di cui al comma che precede, nonché per ogni necessità di manutenzione o di servizio. Il Conditto prende atto che, allo stato, la porzione di terreno locata è sprovvista di proprio autonomo accesso, talché gli accessi richiesti verranno temporaneamente effettuati dall'unico attuale cancello di accesso all'intera proprietà insistente sulla Via di Boccea, impegnandosi il Locatore ad eseguire la realizzazione di altro accesso, munito di autorizzazioni, entro il termine strettamente necessario.

2.4 Fatte salve le disposizioni di legge in materia di emissioni di onde radio inquinanti, la cui certificazione di idoneità e conformità all'uso dovrà essere preventivamente prodotta dalla Condittrice, e fatte salve tutte le autorizzazioni necessarie allo svolgimento della propria attività, i cui oneri e richieste resteranno interamente a carico della Condittrice stesso, la Locatrice conferma che la porzione immobiliare di cui trattasi è di sua esclusiva proprietà e che su di essa non insistono diritti, personali o reali, di terzi che possano in alcun modo limitarne la piena e completa disponibilità da parte della Condittrice, la quale resta pertanto manlevata da ogni evizione e pretesa a qualsivoglia titolo, comunque avente causa od occasione dalla fruizione della porzione locata.

La Locatrice si obbliga a far rispettare il presente Contratto in caso di alienazione o cessione ad altro titolo della porzione locata o dell'intero bene di cui essa fa parte, fermi restando i diritti della Condittrice di cui al successivo art.7.

#### **ART. 3 - DURATA**

3.1 La durata della locazione viene convenuta ed accettata in anni 6 (sei) a decorrere dal 10/02/2021 (di seguito: **termine iniziale di decorrenza**) e con scadenza sino al 10/02/2027 (di seguito: **primo termine di scadenza**), ed, in mancanza di disdetta, da comunicarsi mezzo raccomandata A/R ovvero a mezzo PEC almeno 12 (dodici) mesi prima, detta scadenza si prorogherà di ulteriori anni 6 (sei) (di seguito: **termine ultimo di scadenza**) al termine dei quali il contratto si intenderà comunque cessato e privo di efficacia, ed ogni eventuale sua novazione

La Condittrice:







dovrà essere oggetto di nuovo contratto.

3.2 Fatto salvo il disposto di cui all'art. 29, comma 1, L. 392/78, la Locatrice dichiara fin d'ora di rinunciare al recesso al primo termine di scadenza del contratto.

Per quanto riguarda la disdetta della Locatrice, le Parti convengono che, per la complessità degli Impianti che la Conduttrice collocherà nell'immobile oggetto del presente Contratto e le evidenti difficoltà connesse al loro spostamento (che potrebbe comportare una modifica di parte della rete di telecomunicazioni), questa debba pervenire alla Conduttrice con un preavviso di almeno 12 (dodici) mesi dalla data di scadenza a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento, ovvero a mezzo PEC.

#### **ART. 4 - DESTINAZIONE DELLA PORZIONE LOCATA, AUTORIZZAZIONI E LAVORI**

4.1 La Locatrice prende atto che la porzione locata saranno utilizzati dalla Conduttrice per la realizzazione e manutenzione di impianti di telecomunicazioni, comprensivi di tutte le necessarie strutture, antenne ed apparecchiature per la diffusione di segnali di telecomunicazione e per la fornitura di un servizio pubblico di telecomunicazioni.

4.2 Fatto salvo quanto pattuito all'art. 2.3 ultimo capoverso che precede, la Conduttrice avrà libero accesso alla porzione immobiliare locata, come meglio definito nel verbale di procedura di accesso dapprima richiamato, e potrà effettuare, a proprie cure e spese, per tutta la durata del Contratto, i lavori necessari per la corretta installazione delle apparecchiature installate, per la loro protezione, per la loro manutenzione ordinaria e straordinaria, per la loro sostituzione e per l'aggiornamento dell'Impianto, compresi gli aggiornamenti legati al passaggio a nuove tecnologie per la trasmissione del segnale, cui la Locatrice acconsente fin d'ora, obbligandosi qualora necessario a seguito di richiesta di enti pubblici, a rilasciarne consenso scritto.

4.3 La Locatrice dovrà, fatto salvo quanto previsto all'art. 2.3 in merito agli accessi, fornire alla Conduttrice le chiavi relative all'attuale unico cancello di ingresso, per la custodia delle quali la Conduttrice provvederà, a propri cura e spese, all'installazione di un key box all'ingresso dell'area locata o su area di proprietà della Locatrice per accedere agli Impianti tecnici all'interno della porzione locata. Resta inteso che durante tutta la permanenza del cantiere necessario per la realizzazione della stazione radio base, la Locatrice dovrà consentire alla Conduttrice, ed al proprio personale autorizzato, l'accesso alle porzioni di immobile, di proprietà della Locatrice, anche al di fuori dell'area locata; in merito, la Conduttrice manleva la Locatrice da ogni responsabilità per ogni eventuale danno cagionato nell'area non locata, limitatamente alla durata del cantiere ed all'imputabilità di tale danno alla responsabilità, anche involontaria, di . A tal riguardo la Conduttrice dichiara di avere stipulato con primaria Compagnia Assicuratrice idonea polizza a garanzia dell'attività aziendale svolta a copertura dei danni diretti e materiali cagionati a Terzi, fornendo copia della suddetta polizza alla Locatrice.

4.4 La Locatrice autorizza la Conduttrice, senza che le sia dovuta alcuna somma ulteriore rispetto a quanto previsto dall'art. 5 che segue, al passaggio di cavi di alimentazione o quant'altro attinente (es: allacci pubblici servizi e quant'altro necessario) sull'area locata, ivi comprese le porzioni murarie in elevazione del manufatto proprio del Locatore laddove necessario, a partire dal confine con il suolo pubblico fino a raggiungere l'Impianto, e dall'Impianto stesso al sistema di antenne; tutte le spese da sostenersi rispetto a quanto precede resteranno a solo carico della Conduttrice, esonerandone questa espressamente il Locatore.

La Conduttrice:

1



4.5 Nell'ipotesi in cui si rendesse necessario effettuare le opere di cui al comma che precede sulla restante area di proprietà della Locatrice, la Condittrice si obbliga all'immediato ripristino ex ante del fondo in asfalto, ovvero della superficie in cemento preesistenti, in modo da non arrecare alcun danno alla Locatrice ovvero a suoi eventuali futuri conduttori o proprietari, ovvero limitazioni d'uso. Nell'ipotesi in cui la Condittrice non dovesse provvedervi, potrà provvedervi la Locatrice addebitandone gli oneri alla Condittrice, impregiudicata la facoltà di richiedere il maggior danno.

4.6 La Locatrice si impegna a fornire alla Condittrice tutte le informazioni relative alla porzione immobiliare oggetto della locazione che si rendessero necessarie al fine di adempiere agli oneri previsti dalla legge in materia di salute e sicurezza sul lavoro, autorizzando, altresì, fin d'ora la Condittrice stessa a presentare istanze e domande alle competenti autorità per il rilascio delle autorizzazioni eventualmente necessarie all'esecuzione dei lavori summenzionati i quali resteranno interamente a carico di quest'ultima.

4.7 In caso di affidamento di lavori in regime di appalto da parte della Condittrice, la Locatrice si impegna a collaborare con la Condittrice stessa e/o con le Ditte Appaltatrici al fine di individuare, volta per volta, eventuali rischi da interferenza, laddove questo si rendesse necessario. In ipotesi di danni provocati dall'appaltatore dei lavori, la Condittrice si renderà responsabile in solido verso la Locatrice.

4.8 Alla cessazione della locazione, per qualsiasi motivo intervenga, la Condittrice avrà l'obbligo della rimessa in pristino della porzione locata allo stato ex-ante entro e non oltre il termine essenziale di 12 (dodici) mesi dalla data di cessazione del rapporto contrattuale; per tale periodo, la Condittrice dovrà versare al Locatore un importo per indennità di occupazione pari alla metà del canone di cui al successivo art. 5.1.

4.9 Resteranno a carico della Condittrice tutte le conseguenze negative, ivi compresi i danni, derivanti dall'eventuale uso improprio, e causati al Locatore, durante le lavorazioni per la realizzazione dell'impianto, come meglio riportato all'art. 4.3.

#### **ART. 5 CANONI, REGIME FISCALE E SUOI AGGIORNAMENTI**

5.1 Il canone annuo di locazione è convenuto in annuali Euro 15.000,00 (Euro quindicimila/00), da corrisponderci in due rate semestrali anticipate, ciascuna dell'importo di Euro 7.500,00 (Euro settemilacinquecento/00), da pagarsi, la prima dopo l'avvenuta sottoscrizione di verbale consegna di area. Tutti i pagamenti dovranno avvenire mediante disposizione di bonifico bancario permanente sull'IBAN appositamente comunicato dal Locatore.


5.2 I canoni di locazione saranno in regime di esenzione IVA, ex art. 10, comma 1, punto 8 del DPR 633/1972.

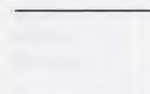
Il canone predetto, si intende lordo di eventuali ritenute di legge.

5.4 Il canone di locazione, come quantificato al precedente punto 5.1, verrà aggiornato annualmente secondo il valore massimo concesso da legge della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, prendendo a base l'ultimo mese antecedente il semestre di riferimento.

5.5 Il pagamento del canone di locazione, e degli eventuali oneri accessori, non potrà essere sospeso, ritardato ovvero eseguito in maniera ridotta in base a pretese od eccezioni di sorta sollevate dalla Condittrice. Saranno dovuti in questo caso gli interessi nella misura legale per ciascun giorno di ritardo

La Condittrice:







a partire dalla scadenza di pagamento, in deroga all'art. 1282, comma 2, c.c., impregiudicato il diritto alla risoluzione del Contratto.

5.6 In deroga all'art. 1193 c.c., ed impregiudicato il diritto alla risoluzione, si conviene che, in caso di ritardo di 60gg , i pagamenti effettuati dal Condattoore verranno imputati anzitutto al rimborso delle spese, anche legali, dovute, successivamente agli interessi, ed, infine, ai canoni maturati a decorrere dal più antico, e ciò anche se fosse diversamente indicato dal conduttore stesso nella disposizione di pagamento.

5.7 Le Parti concordano che, nel caso di cessione a qualsiasi titolo del presente Contratto da parte della Locatrice, questa terrà manlevata ed indenne la Condattrice da qualsiasi pretesa di natura economica che possa essere avanzata dal soggetto subentrante in ogni tempo e per qualsivoglia titolo, ragione o causa in relazione alla corresponsione dei canoni eventualmente versati in via anticipata.

#### **ART. 6 CESSIONE DEL CONTRATTO E DEI CREDITI – RISOLUZIONE EX ART. 1456 COD.CIV.**

6.1 Per patto espresso tra le Parti, la Locatrice concede alla Condattrice il diritto di cedere, in ogni tempo, il presente Contratto di Locazione senza necessità di benestare e/o autorizzazione di sorta, esclusivamente alle società del gruppo o società con oggetto sociale attinente al servizio di gestione di reti di comunicazioni elettroniche, dandone comunque notizia alla Locatrice entro 30gg tramite raccomandata con ricevuta di ritorno/mail o pec.

6.2 La Locatrice concede alla Condattrice la facoltà di ospitare all'interno della porzione locata, e/o sui propri impianti, soggetti terzi operanti nel settore delle comunicazioni e/o telecomunicazioni, mediante sublocazione previa comunicazione alla Locatrice. La violazione dell'obbligo di comunicazione in caso di sublocazione, comporterà l'inefficacia della sublocazione stessa ed il diritto della Locatrice a risolvere il contratto fatto salvo il diritto al maggior danno.

6.3 In caso di sublocazione, viene espressamente pattuito dalle parti che la Condattrice corrisponderà alla Locatrice un maggior canone nella misura del 15% (quindici per cento) del canone corrente a quella data per ciascun operatore ospitato. Resta inteso tra le Parti che in caso di cessazione delle suddette ed eventuali sublocazioni, ovvero in caso di rimozione degli impianti degli eventuali nuovi gestori di telefonia mobile, il canone complessivo dovuto per la locazione verrà conseguentemente ridotto non potendo scendere al di sotto di quello pattuito all'art. 5.1 che precede.

6.4 E' fatto divieto alla Locatrice di cedere, a qualsiasi titolo e/o sotto qualsiasi forma, i crediti nascenti dal presente Contratto, senza preventiva approvazione esplicita da parte della Condattrice. In assenza della suddetta approvazione esplicita, i crediti non potranno formare oggetto di alcun atto di disposizione da parte della Locatrice neanche a scopo di garanzia o di conferimento in società, né tantomeno potranno essere incassati da soggetti diversi dal creditore che quest'ultimo abbia investito di potere rappresentativo e/o gestorio; in tal senso, ed a titolo esemplificativo, sono quindi esclusi/inclusi in tale divieto, tra gli altri, i mandati ad esigere, le deleghe all'incasso e la costituzione di usufrutto in favore di terzi.

6.5 Fatto salvo il diritto al risarcimento dei danni, in caso di violazione del divieto di cui al comma che precede, la Condattrice potrà sciogliere il vincolo contrattuale, ex art. 1456 cod. civ., inviandone comunicazione scritta alla Locatrice nei termini e con le modalità di cui al successivo art. 12, dovendo comunque corrispondere i canoni dovuti fino alla data di rilascio.

La Condattrice:



**ART. 7 PRELAZIONE E RISOLUZIONE EX ART. 1456 COD.CIV.**

7.1 Per patto essenziale intercorso tra le Parti, è fatto espresso divieto alla Locatrice di procedere alla vendita a terzi della porzione locata, come risultante dall'allegata planimetria (sub Allegato A) e/o alla vendita del diritto di superficie, senza aver preventivamente offerto alla Conduttrice il diritto di prelazione, secondo le modalità stabilite dall'art. 38 L. 392/78, che le Parti, per espresso patto tra loro, dichiarano applicabile in espressa deroga all'art. 41 L.392/78. La violazione della presente pattuizione da parte del Locatore darà diritto alla Conduttrice di risolvere il Contratto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del Codice Civile, senza che, in qualsiasi caso, gli possa essere riconosciuto alcun danno od altro diritto risarcitorio.

7.2 La locatrice dovrà comunicare alla Conduttrice, a mezzo raccomandata ar ovvero a mezzo PEC, la volontà di alienare la porzione locata, riportando il prezzo e le modalità di vendita, nonché l'invito ad esercitare il diritto di prelazione; nei 60 (sessanta) giorni successivi la data di avvenuta ricezione della raccomandata ar, ovvero della PEC, inviata dal Locatore, la Conduttrice, mediante stessi mezzi, dovrà esercitare il diritto di prelazione, laddove, trascorso inutilmente tale termine il diritto di prelazione si intenderà non esercitato e, pertanto, decaduto.

7.3 Tutte le comunicazioni che dovessero intercorrere tra le Parti in esecuzione del presente articolo (*denuntiatio*) dovranno essere eseguite per iscritto e da notificarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno presso le rispettive sedi legali delle Società, ovvero a mezzo PEC, ai domicili ed indirizzi di cui al successivo art. 14.

**ART. 8 ESONERO DI RESPONSABILITA' DEL LOCATORE E DICHIARAZIONI DEL CONDUTTORE**

8.1 La Conduttrice, mentre si obbliga a propria cura e spesa a mantenere la porzione locata fornita di tutti i necessari impianti obbligatori per l'uso prescelto, in adempimento alle vigenti o future disposizioni delle autorità competenti, resta responsabile a tutti gli effetti di ogni e qualunque danno che possa derivare a persone e cose, ed alla Locatrice, dall'uso del bene locato.

8.2 La Conduttrice esonera espressamente la Locatrice da ogni responsabilità per i danni che potessero provenirgli da fatti, omissioni, dolosi e colposi, di terzi in genere, ed, in specie, per danni che venissero provocati da scassi, rotture o manomissioni per tentato o consumato furto ed a causa d'incendio. La Locatrice non risponderà per eventuali danni all'Impianto od altra struttura insistente sulla porzione locata, derivanti da umidità o infiltrazioni d'acqua o da danni atmosferici, così come, per patto espresso, non risponderà di eventuali interruzioni di servizi.

8.3 La locatrice non assumerà responsabilità per il non corretto utilizzo degli impianti, sistemi condotti e pertinenze a servizio della porzione locata, la cui responsabilità graverà esclusivamente sul Conditore in virtù degli obblighi di custodia.

8.4 La Conduttrice si obbliga a propria cura e spese a stipulare con primaria compagnia di assicurazione polizza per incendio, anche doloso, per l'intero valore della porzione locata da consegnarsi al locatore entro e non oltre il termine essenziale di 30 (trenta) giorni dalla data di decorrenza iniziale del Contratto, ed a valere per tutta la durata dello stesso. Copia quietanzata dei rinnovi annuali della predetta polizza, dovranno essere consegnati al Locatore entro 30 (trenta) giorni dall'avvenuto pagamento.

8.5 La mancata sottoscrizione delle polizze assicurative, e/o la produzione delle quietanze di rinnovo

La Conduttrice:

--

--



annuale, di cui ai precedenti commi, costituirà motivo di risoluzione ipso iure del presente contratto.

8.6 La locatrice non assume responsabilità in ordine all'eventuale impedimento eventualmente imposto dalle pubbliche autorità, anche sanitarie o di pubblica sicurezza, all'inizio o prosieguo dell'uso dichiarato, esercitato dalla Conduttrice nell'immobile locato per cause inerenti alla porzione locata.

8.7 La Conduttrice dichiara che gli impianti tecnologici che verranno realizzati sulla porzione locata saranno in piena conformità a tutte le disposizioni di legge e di detenere ogni necessaria autorizzazione o certificazione in tal senso, che si obbliga a consegnare alla Conduttrice.

8.8 La Conduttrice dichiara altresì: a) di ben conoscere ed accettare senza riserva alcuna lo stato di fatto, di diritto e di manutenzione in cui attualmente si trova la porzione locata, essendo a conoscenza che la sottoscrizione del presente Contratto determinerà un nuovo frazionamento catastale dell'area ovvero edilizio-urbanistico laddove necessario; b) di rinunciare sin da ora a far valere qualsivoglia eccezione o pretesa nei confronti del Locatore fondata sulle condizioni e lo stato anche edilizio-urbanistico della porzione locata.

8.9 La Conduttrice dichiara di essere a conoscenza che la porzione locata è posta all'interno dell'intera area di proprietà del Locatore e non oggetto della presente locazione, e che tale altra area potrebbe essere oggetto di futura locazione o cessione da parte della Locatrice, obbligandosi, pertanto, ad osservare e far osservare ai propri dipendenti, appaltatori ed a qualunque altro terzo in genere, un comportamento consono e che non arrechi molestia o che fosse comunque in contrasto con le esigenze e le attività svolte dalla Locatrice.

8.10 La Conduttrice che con la sottoscrizione del presente contratto è costituito custode del bene locato, si obbliga al termine della locazione a riconsegnarlo nello stato in cui lo riceve alla persona a ciò designata dalla Locatrice.

#### **ART. 9 OBBLIGHI DEL CONDUTTORE**

9.1 In conseguenza della destinazione d'uso dichiarata, è in facoltà della Conduttrice di apportare alla porzione locata, con assunzione di responsabilità a proprie cure e spese e nel rispetto di eventuali vincoli urbanistici, migliorie o modifiche od addizioni previa comunicazione alla Locatrice, il quale, alla riconsegna, potrà richiedere, a proprio esclusivo giudizio, la riduzione in pristino qualora non preferisca che le modifiche, addizioni o migliorie restino a beneficio del bene locato, senza diritto alcuno per la Conduttrice ad eventuali rimborsi, risarcimenti od indennità.

9.2 Le predette modifiche, addizioni e migliorie, laddove poste in essere, dovranno eseguirsi a totale cura e spese della Conduttrice, il quale, nell'esecuzione delle opere, avrà comunque l'obbligo di rispettare ogni disposizione legislativa, anche futura, ovvero regolamentare in materia edilizia, vincolistica e nel rispetto delle norme che prescrivano rilascio di autorizzazioni, concessioni, licenze, permessi, escludendosi ogni responsabilità, nel senso più ampio, della Locatrice.

9.3 E' fatto espresso divieto alla Conduttrice di ingombrare o gettare sulla pubblica via, così come nelle aree esterne o confinanti con la porzione locata, liquidi, immondizie e cartoni, ed, in genere, di fare alcuna cosa in spregio alle vigenti leggi e regolamenti di igiene e polizia urbana, o quanto comunque possa arrecare danno o disturbo a terzi in genere ed alla Locatrice.

9.4 L'inosservanza di uno qualsiasi degli obblighi di cui al presente articolo renderà la Conduttrice, responsabile al risarcimento dei danni, ed impregiudicato l'obbligo della Conduttrice medesima di rispondere comunque di tutte le contravvenzioni che ne potessero derivare imputabili all'attività svolta.

9.5 E' convenuto l'obbligo per la Conduttrice di usare e mantenere la porzione locata con la massima cura e diligenza, in ossequio anche al decoro dell'intera area di questa fa parte. Tale obbligo viene

La Conduttrice:



esteso a dipendenti, fornitori e clienti e terzi in genere, assumendosene la Conduttrice precipuo impegno.

#### **ART. 10 RECESSO ANTICIPATO**

10.1 La Locatrice acconsente che la Conduttrice possa, ai sensi dell'art. 27 - comma VII - legge 392/78, recedere anticipatamente dal presente Contratto in qualsiasi momento, con rilascio totale della porzione locata, con preavviso di 6 (sei) mesi, dato con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, ovvero a mezzo PEC.

10.2 Indipendentemente dalle previsioni di cui al comma che precede, la Conduttrice, qualora ricorrano gravi motivi e/o cause di forza maggiore, potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di almeno 90 (novanta) giorni da comunicarsi con lettera raccomandata A/R ovvero a mezzo PEC.

10.3 In caso di esercizio del diritto di recesso, la porzione locata dovrà essere riconsegnata alla Locatrice libero e vuoto di persone e cose nei termini di cui all'art. 4.8 che precede, con obbligo di pagamento del canone fino alla data di rilascio.

#### **ART. 11 RISOLUZIONE PER DIFETTO DI AUTORIZZAZIONI**

11.1 In caso di impedimento dell'uso convenuto imposto da Pubbliche Autorità, anche giudiziarie, il presente Contratto si intende risolto di diritto senza che la Conduttrice possa pretendere danni e/o rimborsi di alcun genere, fermo restando l'obbligo di corrispondere il canone di locazione parametrato al periodo di occupazione del bene locato.

#### **ART. 12 CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA**

12.1 La mancata ottemperanza anche ad un solo patto contenuto nel presente Contratto, darà facoltà alla Parte non inadempiente di dichiarare la sua risoluzione ipso iure con tutte le conseguenze di legge ai sensi dell'art. 1456 CC., avendo le Parti stesche discusso ed approvato l'intero contratto in ogni patto e/o clausola.

12.2 Costituirà, altresì, causa di risoluzione espressa l'assoggettamento della Conduttrice a procedura concorsuale, ovvero la delibera di scioglimento anticipato volontaria e/o giudiziaria, ovvero la cessazione dell'attività per la quale la porzione è locata; in tali ipotesi, la risoluzione sarà immediata non rendendosi applicabile il termine di preavviso di cui al comma successivo.

12.3 Ai fini di quanto ai commi che precedono, la Parte non inadempiente comunicherà alla Parte inadempiente, a mezzo raccomandata ar ovvero a mezzo PEC, l'intenzione di avvalersi della presente clausola entro 30 (trenta) giorni dal verificarsi dell'inadempimento o di uno dei fatti di cui al comma che precede, od, in alternativa, dalla data in cui ne avrà avuta piena conoscenza; l'effetto risolutivo si produrrà di diritto in conseguenza della ricezione di tale comunicazione.

12.4 L'eventuale mancata attivazione nei termini della clausola contenuta nel presente articolo, non avrà altro ed ulteriore significato rispetto a quello suo proprio, ed in particolare non potrà costituire silenzio assenso, né acquiescenza, né rinuncia ad eventuali future attivazioni della stessa.

12.5 Al presente Contratto non si applica la disciplina di cui all'art. 34 L. 392/78.

La Conduttrice:



### **ART. 13 RITARDO NELLA RICONSEGNA**

13.1 In caso di ritardo nella riconsegna dell'Immobile per recesso o risoluzione, ovvero al termine ultimo di scadenza del contratto, ovvero per provvedimento emesso dall'Autorità giudiziaria, ovvero qualunque ne sia la causa, decorsi ulteriori 12 mesi da questi ultimi, viene convenuto che oltre alla indennità di occupazione, pari alla misura del canone come riportato art.4.8, sarà ulteriormente dovuta dalla Conduttrice, a titolo di penale, una somma pari ad Euro 500 (cinquecento/00 euro) per ciascuna settimana di ritardo, impregiudicato il risarcimento del maggior danno e quanto stabilito dall'art. 1591 c.c..

### **ART. 14 REGISTRAZIONE E DOMICILI CONTRATTUALI**

14.1 Le spese di registrazione del presente Contratto saranno sostenute interamente dalla Conduttrice così come gli adempimenti di registrazione, obbligandosi, la Conduttrice stessa a fornire alla Locatrice, non appena in possesso, copia della ricevuta telematica di avvenuta registrazione.

14.2 Gli oneri annuali per Imposta di Registro resteranno a carico e Spese della Conduttrice.

14.3 A tutti gli effetti del presente contratto e di legge, le parti eleggono domicilio :

-  
-

14.4 Le comunicazioni di cui al presente contratto, potranno essere inviate a mezzo PEC ai seguenti indirizzi:

-  
-

14.5 Le Parti si obbligano a darsi tempestiva comunicazione in caso di variazione dei rispettivi domicili ed indirizzi PEC come sopra riportati.

### **ART. 15 - FORO COMPETENTE**

15.1 Per tutte le controversie che dovessero insorgere circa l'interpretazione, l'applicazione e l'esecuzione del presente contratto, il Foro competente sarà esclusivamente quello di Roma, salvo diversa disposizione inderogabile di legge.


### **ART. 16 – RISERVATEZZA**

16.1 Le Parti si impegnano reciprocamente a non rivelare a terzi le informazioni riservate, né ad utilizzarle per fini diversi dall'adempimento del presente Contratto.

16.2 Rispetto al patto di cui al comma che precede, la parte inadempiente sarà ritenuta responsabile per la divulgazione non autorizzata di informazioni riservate effettuate dai propri impiegati, funzionari, rappresentanti od incaricati in genere e, pertanto, si impegna ad adottare tutte le necessarie precauzioni per impedire che ciò accada.

16.3 Altresì, le Parti si impegnano reciprocamente a mantenere riservate e non rivelare a terzi, anche dopo la scadenza o risoluzione del presente Contratto, le informazioni riservate di cui al Contratto stesso.

La Conduttrice:







16.4 Gli obblighi di riservatezza saranno vincolanti per le parti per tutta la durata del presente Contratto salvo il caso in cui le informazioni debbano essere comunicate in forza di chiare disposizioni di legge, regolamento od ordine di una Pubblica Autorità.

#### **ART. 17 – TRATTAMENTO DEI DATI**

17.1 I dati personali reciprocamente forniti dalle Parti in conseguenza del presente contratto (di seguito: **i Dati Personali**), sono tutelati dal GDPR 2016/679, e successive modificazioni, recante disposizioni a tutela delle persone e degli altri soggetti rispetto al trattamento dei Dati Personali e, pertanto, saranno utilizzati esclusivamente per l'integrale esecuzione degli adempimenti connessi al contratto. Le Parti si autorizzano reciprocamente a rendere le comunicazioni richieste dalla legge, incluse quelle alle competenti Autorità, esentandosi reciprocamente dall'invio della relativa Informativa.

17.2 Le Parti si impegnano a non conservare - nonché a garantire che terzi eventualmente autorizzati - non conservino i Dati Personali per un periodo di tempo ulteriore al limite di durata strettamente necessario per l'esecuzione degli obblighi di cui al presente Contratto, così come richiesto o permesso dalla legge applicabile.

17.3 Alla cessazione per qualsiasi motivazione del presente Contratto, le Parti si obbligano a procedere reciprocamente alla cancellazione in modo sicuro di tutti i Dati Personali acquisiti, fatto salvo quanto diversamente disposto dalle norme in materia di Trattamento dei Dati Personali.

#### **Art. 18 – IMMISSIONE IN POSSESSO**

18.1 La materiale detenzione di quanto oggetto del presente contratto, viene conferita alla Condittrice contestualmente la sua sottoscrizione divenendone la stessa custode.

#### **Art. 19 - DISPOSIZIONI FINALI**

19.1 Il presente Contratto costituisce l'intero accordo tra le Parti in relazione all'oggetto ed agli scopi in esso contenuti.

19.2 Nessuna variazione, modifica od aggiunta allo stesso sarà valida se non fatta per iscritto, sottoscritta da ciascuna delle Parti ed inserita come allegato al Contratto.

19.3 Il presente Contratto sarà vincolante tra le Parti e sui loro rispettivi rappresentanti legali e loro successori fatto salvo l'eventuale diritto alla sua risoluzione sulla base delle pattuizioni previste dagli articoli che precedono.

19.4 In caso di invalidità o inefficacia, anche sopravvenuta, totale o parziale, di qualsiasi pattuizione contenuta nel Contratto che non abbia natura essenziale, le Parti convengono di negoziare in buona fede per sostituire tali pattuizioni con altre valide ed efficaci che abbiano sostanzialmente lo stesso effetto, con riguardo all'oggetto e agli scopi del Contratto stesso. In ogni caso, la nullità od inefficacia di singole disposizioni del Contratto non comporteranno la sua nullità od inefficacia.

Il presente contratto, nei 20 (venti) articoli e 12 (dodici) pagine che lo compongono, allegati esclusi, viene sottoscritto in triplice originale in Roma, Addì 10/12/2024.

La Condittrice: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



**LE PARTI****IL CONDUTTORE****(Il Legale Rappresentante)**

Le Parti dichiarano di aver ampiamente ed attentamente trattato ogni punto del presente contratto e comunque di volerlo accettare in ogni articolo e patto, occorrendo anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1341 e 1342 cc, in via specifica, Addi 10/2/2021.

**LE PARTI****IL CONDUTTORE****(Il Legale Rappresentant****Elenco Allegati**

<b>Numero Allegato</b>	<b>Titolo Allegato</b>
Allegato A	Planimetria
Allegato B	Verbale di procedura di accesso
Allegato C	Informativa Locatore

La Conduttrice:

La Locatrice: