

**SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE DI SPAZI SITI
ALL'INTERNO DEL "ROMA CONVENTION CENTER - LA NUVOLA"
LOTTO 2 - GESTIONE RISTORANTE E CENTRO COTTURA LIVELLO
FORUM E SERVIZIO CATERING (LIVELLO FORUM, N3, N4, N5)**

L'anno il giorno () del mese di

tra

- EUR S.p.A., con sede in Roma, L.go Virgilio Testa, 23, C.F.: 80045870583, P. I.V.A.: 02117131009, iscritta nel Registro delle Imprese di Roma - R.E.A. n. RM 943510, capitale sociale € 645.248.000 interamente versato, in persona del dott. Antonio Rosati, nato a Roma il 13/06/1957 e domiciliato per la carica presso la sede della predetta società, in qualità di Amministratore Delegato p.t., in forza dei poteri che gli derivano dallo statuto sociale e dalla delibera consiliare del 1° settembre 2020 (di seguito denominata "EUR" o "Locatore")

e

- la _____ con sede in _____, Via _____ C.F. e P. IVA. _____, iscritta al REA al n. _____, in persona _____, nato a _____ in data _____, C.F. _____ domiciliato per la carica presso la sede della predetta società, munito dei poteri all'uopo necessari, (di seguito denominata "Conduttore" o "Assegnatario");

Locatore e Conduttore di seguito, congiuntamente, le "**Parti**"

premessi che:

- a) EUR S.p.A. è proprietaria di n. 3 spazi commerciali situati all'interno del Roma Convention Center "La Nuvola" (di seguito L'"Immobile") sita _____ come indicati nella planimetria allegata (allegato

- b) Che, in data _____, è stato bandito Avviso Pubblico (di seguito “Avviso”) per l’assegnazione in locazione dei suddetti spazi da destinarsi esclusivamente ad attività aventi contatti diretti con il pubblico ed in particolare:
- gestione ristorante e centro cottura livello forum e servizio catering da effettuarsi, in via non esclusiva e solo a seguito di esplicita richiesta del Cliente, per gli eventi che si svolgeranno al LIVELLO FORUM, N3, N4, N5, secondo quanto offerto dal Condatto in sede di procedura di selezione (allegato) ed accettato da Eur S.p.A. in sede di aggiudicazione;
- c) che l’Assegnatario è risultato aggiudicatario a seguito della suddetta procedura selettiva;
- d) Che le Parti hanno deciso, pertanto, di stipulare il presente contratto di natura privatistica.

Tutto ciò premesso, le Parti come sopra rappresentate, convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1

(Premesse e allegati)

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del presente contratto ed assumono ad ogni effetto valore di patto.

ARTICOLO 2

(Oggetto – Clausola risolutiva espressa)

EUR concede in locazione al Condatto, che accetta, a corpo e non a misura, alle condizioni *infra* meglio specificate, l’Immobile di cui alle premesse e come identificato nella planimetria allegata (allegato), che del presente contratto di locazione costituisce parte integrante e sostanziale.

I locali sono forniti di dotazioni tecniche e materiali di arredo di proprietà di EUR (elencati nell'Allegato), che vengono assegnate all'Affidatario per tutta la durata del presente contratto.

I locali devono essere dotati dal Conduttore di tutto quanto occorra all'esercizio del servizio a cura e spese del medesimo, rispettando le dotazioni, le strutture e le caratteristiche già presenti nei locali.

Il Conduttore eseguirà le prestazioni nel rispetto delle condizioni contenute nell'offerta dallo stesso presentata in sede di procedura di selezione, nel presente contratto e negli atti in esso richiamati, che qui devono intendersi integralmente riportati e trascritti, e dovrà, altresì, tenere conto delle indicazioni, disposizioni e/o direttive che potranno essere impartite da EUR.

L'inosservanza della presente clausola comporterà, oltre alla responsabilità del Conduttore ai sensi della vigente normativa di settore, l'immediata risoluzione di diritto del contratto di locazione a norma dell'art. 1456 c.c. che sarà efficace a seguito della semplice comunicazione scritta da parte del Locatore di volersi avvalere della presente clausola risolutiva espressa.

ARTICOLO 3

(Destinazione d'uso – Clausola risolutiva espressa)

Il Conduttore non potrà adibire l'immobile ad usi diversi da quelli dichiarati nel presente contratto e negli atti della procedura selettiva (allegato), restando esclusa ogni altra utilizzazione senza la preventiva autorizzazione scritta del Locatore, rimessa al suo insindacabile giudizio.

Il Conduttore si impegna:

- ad esercitare la facoltà d'uso e di godimento dell'immobile per la durata della locazione in conformità alla destinazione d'uso dell'immobile e nel rispetto della natura e qualità del medesimo, nonché ad assicurare idonee condizioni per la

conservazione e la fruizione pubblica del bene concesso in locazione, con le modalità di cui al progetto presentato in sede di offerta;

- a svolgere, a proprio rischio, profitto e responsabilità, le attività di cui al progetto presentato in sede di offerta, assumendosi ogni alea economica e finanziaria al riguardo.

L'inosservanza della presente clausola comporterà, oltre alla responsabilità del Conduttore ai sensi della vigente normativa di settore, l'immediata risoluzione di diritto del contratto di locazione a norma dell'art. 1456 c.c. che sarà efficace a seguito della semplice comunicazione scritta da parte del Locatore di volersi avvalere della presente clausola risolutiva espressa.

Il Conduttore riconosce e accetta che, l'eventuale mancato rilascio delle autorizzazioni amministrative allo svolgimento della propria attività non potrà essere imputabile in nessun modo al Locatore.

EUR si riserva il diritto di effettuare sopralluoghi periodici presso l'Immobile al fine di verificare la legittimità dello stato dei luoghi e che non siano state messe in atto opere non autorizzate che abbiano alterato lo stato di legittimità.

Nel caso in cui EUR dovesse constatare abusi presso l'Immobile, il Conduttore si farà carico degli oneri di demolizione, e sarà in facoltà di EUR risolvere di diritto il presente contratto di locazione a norma dell'art. 1456 c.c. a seguito della semplice comunicazione scritta da parte del Locatore di volersi avvalere della presente clausola risolutiva espressa.

ARTICOLO 4

(Durata)

All'atto della consegna e riconsegna dell'Immobile verrà redatto un verbale ("**Verbale di Consegna**") sottoscritto dai rappresentanti o incaricati delle Parti.

La durata della locazione oggetto del presente contratto viene stabilita in nove anni

naturali e consecutivi con decorrenza dal Verbale di Consegna ("**Data di Inizio**") che sarà sottoscritto entro e non oltre il _____

Per ogni giorno, naturale e successivo, di ritardo nella consegna dell'Immobile per fatto imputabile al Conduttore, si applicherà una penale pari a euro ___, fatto salvo il maggior danno.

Alla scadenza la locazione sarà rinnovata per ulteriori nove anni, con l'osservanza di quanto previsto al riguardo dalla legge 27/07/1978, n. 392, capo II, e successive modificazioni ed integrazioni intervenute, nonché dalle norme che verranno eventualmente introdotte in materia di locazione.

ARTICOLO 5

(Canone e modalità di pagamento)

Il canone di locazione è costituito da una quota fissa e da una quota variabile.

Il canone annuo della locazione, per la parte di canone base fissato da EUR, viene convenuto ed accettato in Euro 95.000 (novantacinquemila/00), oltre all'I.V.A. nella misura di legge, da versare in dodici rate mensili anticipate, di Euro (.....) ciascuna, oltre all'I.V.A. nella misura di legge, entro il giorno 5 (cinque) del primo mese di ogni mese, mediante versamento sul c/c n. 100000516260 intestato a: "EUR S.p.A." Intesa Sanpaolo S.p.A., presso l'Agenzia n. 1 di Roma, sita in Viale dell'Arte n. 19/A (Cod. IBAN: IT94 N 030 6903 2011 0000 0516 260), ovvero su altro conto che verrà tempestivamente comunicato dal Locatore, avendo cura, in ogni caso, il Conduttore, di indicare la relativa causale ed il codice di riferimento.

Tuttavia EUR al fine di agevolare l'attività commerciale del Conduttore nella sua fase iniziale, nel comune intento di rendere duraturo e non eccessivamente oneroso il rapporto di locazione *de quo* acconsente affinché il suddetto canone annuo venga ridotto secondo le modalità di seguito indicate.

Pertanto dal 1° mese al 24° mese il canone annuo dovuto dal Conduttore è stabilito in

€ 85.500 (ottantacinquemilacinquecento/00) oltre all'I.V.A. nella misura di legge, da pagarsi in rate mensili anticipate di € _____ (_____/00) oltre all'I.V.A. nella misura di legge, ciascuna di eguale importo, tramite bonifico nelle modalità e nei termini sopra indicati.

La quota variabile del canone di locazione proposta nell'offerta economica e calcolata applicando la percentuale indicata nell'offerta economica ai corrispettivi incassati nei mesi di riferimento (scorporati dall'I.V.A. di legge), oltre all'I.V.A. nella misura di legge, è versata in quattro rate trimestrali posticipate entro il giorno 5 (cinque) del mese successivo al trimestre di riferimento mediante versamento sul c/c n. 100000516260 intestato a: "EUR S.p.A." Intesa Sanpaolo S.p.A., presso l'Agenzia n. 1 di Roma, sita in Viale dell'Arte n. 19/A (Cod. IBAN: IT94 N 030 6903 2011 0000 0516 260), ovvero su altro conto che verrà tempestivamente comunicato dal Locatore, avendo cura, in ogni caso, il Conduttore, di indicare la relativa causale ed il codice di riferimento, ovvero su altro conto che verrà tempestivamente comunicato dal Locatore, avendo cura, in ogni caso, il Conduttore, di indicare la relativa causale ed il codice di riferimento.

Ai sensi dell'art. 10, comma 1, numero 8, del D.P.R. 633/72, EUR esercita l'opzione per l'imposizione I.V.A. del canone fisso e variabile.

Il canone è soggetto ad aggiornamento annuale, a nella misura del 75% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo accertata dall'ISTAT rispetto allo stesso mese dell'anno precedente.

L'aggiornamento annuo diverrà operante senza necessità di comunicazione alcuna, assumendo a riferimento il secondo mese antecedente a quello di scadenza di ciascuna annata contrattuale.

Tutta la contabilità relativa alle attività esercitate nei locali oggetto del presente contratto di locazione dovrà essere gestita dal Conduttore con un sistema di contabilità separata rispetto ad eventuali, ulteriori e diverse attività svolte dal medesimo Conduttore che si impegna espressamente, a semplice richiesta di EUR, a garantire al

Locatore ogni verifica ed accertamento in merito.

ARTICOLO 6

(Morosità – Clausola risolutiva espressa)

Le rate del canone di locazione sono computate e stabilite a mese e non a giorni. Esse maturano all'inizio di ciascun mese di locazione. Conseguentemente, l'occupazione dell'Immobile, anche per un solo giorno successivo alla data di scadenza o di risoluzione del presente contratto, obbliga il Conduttore a corrispondere a titolo di indennità di occupazione precaria una somma pari alla rata mensile dell'ultimo canone annuale calcolato tenendo conto degli aggiornamenti ISTAT anche successivi alla cessazione della locazione, per l'intero mese e così per i mesi successivi, senza pregiudizio del diritto del Locatore alla riconsegna dei locali ed al risarcimento degli ulteriori danni.

Il ritardo nel pagamento dei canoni comporterà l'addebito di una penale giornaliera dello 0,03% del canone mensile, salva e impregiudicata qualsiasi altra azione e/o ragione dal Locatore comunque connessa all'inadempimento.

Il mancato pagamento anche di una sola rata del canone entro i primi trenta giorni dal termine cui si riferisce, segnalato attraverso comunicazione via PEC da EUR, comporta il diritto di quest'ultima alla risoluzione del contratto ai sensi dell'articolo 1456 c.c. e al risarcimento dei maggiori danni derivanti dall'anticipata risoluzione della locazione per inadempienza del Conduttore.

La risoluzione ai sensi del presente articolo sarà efficace a seguito di comunicazione scritta da parte del Locatore di volersi avvalere della presente clausola risolutiva espressa.

Il ritardato pagamento del canone alle scadenze pattuite comporterà comunque l'obbligo per il Conduttore di corrispondere al Locatore gli interessi di mora stabiliti ai

sensi del Decreto Legislativo del 9 ottobre 2002, n. 231, come successivamente modificato e integrato, senza che occorra la costituzione in mora.

Il pagamento del canone di locazione non può essere sospeso per nessun motivo, sia pure per pretese inadempienze del Locatore contestate dal Conduttore, né può essere subordinato a condizioni di sorta. Il Conduttore non potrà portare in compensazione i pagamenti dovuti. Eventuali pretese del Conduttore dovranno essere fatte valere separatamente. Il Locatore provvederà ad imputare ogni versamento effettuato, quale che sia la causale indicata al Conduttore, a norma dell'art. 1194 c.c. senza necessità di inviare sollecito alcuno, riservandosi peraltro di imputare, a proprio insindacabile giudizio, il versamento in *primis* agli interessi di mora maturati fino al giorno dell'esatto effettivo pagamento.

ARTICOLO 7

(Oneri Condominiali - Addebito Consumi - Gestione Spazi Condominiali)

Il Conduttore prende atto, ed accetta, che le spese di gestione delle parti comuni, debitamente documentate, saranno ripartite, per come indicato nelle tabelle millesimali e nel Regolamento di condomino in fase di definizione da parte di EUR S.p.A.. Tali documenti verranno trasmessi al conduttore entro il 31 dicembre 2021.

A titolo di acconto saranno addebitati mensilmente, unitamente al canone di locazione, i seguenti importi:

- per spese per la gestione delle parti comuni (servizio di portierato h24, pulizia degli spazi comuni lungo i percorsi di accesso alle aree oggetto di locazione, manutenzione degli impianti centralizzati presenti nelle parti comuni, illuminazione delle parti comuni, manutenzione degli impianti elevatori a servizio delle aree oggetto di locazione) l'importo di Euro 2.200 (duemiladiecento/00) al mese per dodici mesi salvo conguaglio di fine anno, oltre IVA;
- per i consumi relativi al condizionamento delle porzioni esclusive, l'importo di

Euro 2.600 (duemilaseicenti/00) al mese per dodici mesi salvo conguaglio di fine anno, oltre IVA.

Consumi idrici: l'impianto idrico è centralizzato e pertanto i consumi saranno fatturati mensilmente in via presuntiva, salvo conguaglio di fine anno.

ARTICOLO 8

(Recesso)

Il Conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente dal presente contratto, ai sensi dell'art. 27, 7° comma, della Legge n. 392/1978, comunicando detto recesso a mezzo lettera raccomandata A/R, con preavviso di almeno 6 (sei) mesi.

Ai fini di quanto previsto dall'art. 27, 8° comma, della Legge n. 392/1978, si dichiara che motivo di recesso potrà essere il diniego delle autorizzazioni o concessioni richieste dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento dell'attività del Conduttore.

ARTICOLO 9

(Autorizzazioni e licenze)

Il Conduttore svolgerà la propria attività nell'Immobile nel pieno rispetto di tutte le norme e provvedimenti applicabili, ivi inclusi quelli sulla sicurezza sul lavoro. In particolare, il Conduttore dovrà osservare i regolamenti e le prescrizioni di pubblica sicurezza e di igiene, sia generali che speciali, che comunque riflettano l'attività svolta nell'Immobile oggetto del presente contratto. Il Conduttore dovrà, pertanto, munirsi, a sua cura e spese, di tutte le licenze ed autorizzazioni previste dalla legge a suo carico, dovendosi intendere che l'EUR S.p.A. non assume alcuna responsabilità per eventuali omissioni od inosservanze delle disposizioni anzidette e che tali omissioni ed inosservanze non potranno in alcun modo essere addotte dal Conduttore a giustificazione di eventuali inadempienze nel rapporto, che pertanto non influiranno in alcun modo sulla sua efficacia e durata.

Il Conduttore si obbliga a tenere indenne e manlevato il Locatore da qualsiasi costo o spesa derivante da modifiche, innovazioni o migliorie, che il Conduttore dovesse eseguire sull'Immobile, nonché derivante dalla specifica attività svolta dal Conduttore nell'Immobile, che (i) facciano sorgere la necessità di richiedere un nuovo certificato prevenzioni incendi o (ii) incidano sull'eventuale esistente certificato prevenzione incendi dell'Immobile o sul suo rinnovo o rilascio. Inoltre, con riferimento al mantenimento delle condizioni di validità sostanziale del certificato prevenzione incendi, connessi a contratti di manutenzione in essere per l'Immobile. Il Conduttore, dietro richiesta del Locatore, si obbliga altresì a produrre, con periodicità almeno semestrale, la documentazione attestante gli accertamenti e le verifiche degli estintori presenti nell'Immobile rilasciata dalla società incaricata dei relativi accertamenti, così come qualsiasi altra documentazione richiesta di volta in volta dalla normativa applicabile in materia anti-incendio.

ARTICOLO 10

(Certificato Prevenzione Incendi)

Il Conduttore è a conoscenza che per l'immobile oggetto del presente contratto è previsto un affollamento massimo pari apersone.

ARTICOLO 11

(Divieto di modifica della cosa locata – Clausola risolutiva espressa)

Il Conduttore si obbliga a non apportare, senza il preventivo consenso del locatore, alcuna modifica, innovazione, addizione o miglioria all'Immobile locato ed ai relativi impianti e servizi, fatta eccezione per gli Interventi di Personalizzazione, dei quali è comunque tenuto a fornire tutte le Certificazioni e gli "As built" degli interventi realizzati per cui ha ottenuto le autorizzazioni, previo ottenimento del Nulla Ostada parte degli Enti preposti. Il Conduttore, qualora intenda apportare modifiche

all'Immobile – comunque non strutturali e purché le stesse siano realizzate con finiture di alto pregio - dovrà presentare al Locatore – almeno 60 giorni prima di iniziare qualsivoglia lavoro - apposita istanza corredata della documentazione prevista dalla normativa vigente in materia, compresi quindi i progetti esecutivi. Il Locatore, previa valutazione della documentazione, dovrà rilasciare al Conduttore la delega al fine di consentire al Conduttore stesso di richiedere l'autorizzazione agli enti preposti.

L'autorizzazione del Locatore non farà sorgere in capo al Conduttore alcun diritto risarcitorio così come previsto al successivo articolo 12 – Modifiche, Migliorie e addizioni.

Una volta terminati i lavori per cui il Conduttore ha ottenuto tutte le autorizzazioni previste, resta a carico del Conduttore stesso l'obbligo di fornire a EUR tutte le Certificazioni e gli "As Built" relativi agli interventi effettuati.

La violazione della presente clausola comporterà, oltre alla responsabilità del Conduttore verso le pubbliche autorità per la violazione di norme di diritto pubblico, la risoluzione di diritto del contratto di locazione a norma dello art. 1456 c.c., ed il diritto del Locatore di ottenere la restituzione dell'Immobile locato nel pristino stato in danno e a spese del Conduttore.

Il Locatore potrà eseguire, nel corso degli interventi programmati dal Conduttore e concordando con lo stesso le modalità d'intervento, i lavori di straordinaria manutenzione che ritenesse necessari.

ARTICOLO 12

(Modifiche, Migliorie ed addizioni)

Il Conduttore non potrà effettuare alcuna modifica, miglioria ed addizione all'Immobile, senza preventiva autorizzazione scritta di EUR.

Il Conduttore si impegna, pertanto, a non apportare alcuna variazione all'Immobile ed a mantenere e non modificare le strutture, gli arredi, gli allestimenti e le stiggiature ivi presenti, così come indicati nel Capitolato e nel Verbale di Consegna.

In deroga a quanto disposto dagli artt. 1592 e 1593 c.c. il Conduttore non potrà vantare alcuna pretesa, né richiedere compenso o indennità alcuna dal Locatore per eventuali modifiche, miglioramenti e addizioni comunque apportati, né il valore di detti miglioramenti e addizioni potrà compensare gli eventuali deterioramenti della cosa locata, anche se verificatisi senza colpa del Conduttore.

Le opere relative rimarranno acquisite alle porzioni immobiliari locate a beneficio del Locatore senza alcun indennizzo a favore del conduttore, e ciò anche nell'ipotesi di anticipato recesso o risoluzione del contratto, per qualsiasi ragione.

Il Locatore ha, in alternativa, la facoltà di richiedere, in tutto o in parte, la rimessione in pristino dell'Immobile a spese del Conduttore.

La violazione della presente clausola comporterà la risoluzione di diritto del contratto di locazione a norma dello art. 1456 c.c.

ARTICOLO 13

(Ulteriori obblighi ed oneri – Clausola risolutiva espressa)

Atteso che i locali oggetto del presente contratto risultano ubicati presso il Roma Convention Center "La Nuvola", struttura congressuale di assoluta rilevanza anche internazionale, e che, conseguentemente, le attività - aventi contatti diretti con il pubblico - che dovranno essere ivi espletate rivestono un importante ed essenziale carattere di natura pubblicistica, il Conduttore si impegna ad attivare:

- il servizio di catering entro e non oltre 7 giorni naturali e consecutivi con decorrenza dal Verbale di Consegna ("**Data di Inizio**");
- il servizio di gestione ristorante entro e non oltre 45 giorni naturali e consecutivi con decorrenza dal Verbale di Consegna ("**Data di Inizio**").

Il Conduttore osserverà gli orari concordati con EUR e, comunque, dovrà garantire il servizio di ristorante per almeno 12 ore al giorno e per almeno 300 giorni all'anno.

L'inosservanza della presente clausola, anche nell'interesse del Conduttore,

comporterà l'immediata risoluzione di diritto del contratto di locazione a norma dell'art. 1456 c.c. che sarà efficace a seguito della semplice comunicazione scritta da parte del Locatore di volersi avvalere della presente clausola risolutiva espressa, salvo sempre il risarcimento dei danni.

Sono a carico del Conduttore tutte le spese di allacciamento per i consumi di ulteriori servizi inerenti all'esercizio della locazione, come quelle occorrenti per il telefono e simili, nonché qualsiasi altro onere accessorio, ivi incluse le tasse urbane relative al servizio di smaltimento dei rifiuti.

Dovranno essere eseguite a totale cura e spese del Conduttore le riparazioni di manutenzione ordinaria e cioè quelle dipendenti da deterioramenti o danni prodotti dall'uso, secondo le consuetudini locali vigenti sulla piazza di Roma.

Saranno altresì a carico del Conduttore i lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione afferenti le opere, attrezzature, impianti e macchinari installati dal Conduttore medesimo.

Il Conduttore dovrà inoltre, a sua cura e spese, provvedere ai servizi accessori di protezione antincendio, di illuminazione, di sicurezza e ad eventuali disinfezioni dell'Immobile.

Nel caso di carente o non corretta esecuzione degli interventi di manutenzione dell'Immobile a carico del Conduttore, qualora, a seguito di una contestazione scritta inviata dal Locatore, il Conduttore non vi ponga rimedio entro il termine di 30 (trenta) giorni, ferma restando l'esclusiva responsabilità del Conduttore per i danni causati a terzi o all'Immobile dalla mancata o non corretta esecuzione degli interventi di manutenzione, il Locatore avrà facoltà di eseguire direttamente (o indirettamente mediante il conferimento di un incarico a soggetti terzi) la realizzazione delle opere considerate non appena sarà decorso il suddetto termine di 30 (trenta) giorni, nel qual caso le spese per la realizzazione delle opere saranno poste a carico del Conduttore, il quale dovrà in ogni caso rimborsare al Locatore gli eventuali costi e spese documentati

dal Locatore, entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dal ricevimento di detta richiesta.

EUR si impegna a mettere a disposizione del Conduuttore, per tutta la durata del presente contratto, n. 15 posti auto livello garage a quota +15.30.

Detti posti auto verranno, di volta in volta, assegnati ed indicati da EUR al Conduuttore, sulla base delle specifiche necessità legate allo svolgimento dei singoli eventi.

Con riferimento al servizio di catering, qualora lo stesso non sia affidato dal Richiedente il servizio ad un operatore economico dallo stesso individuato, EUR si impegna - in caso di eventi che coinvolgano l'intero Convention Center "La Nuvola" (e, dunque, tanto quelli che si svolgeranno al livello Forum, N3, N4, N5, affidati, in via non esclusiva, al Conduuttore, quanto quelli che si terranno al livello -1, affidati, in via non esclusiva, all'operatore economico risultato affidatario del lotto n. 1 della medesima procedura selettiva) – ad invitare, alternativamente, il Conduuttore e l'operatore economico risultato affidatario del lotto n. 1, a formulare una proposta, non vincolante per EUR per l'esecuzione di detti servizi catering da sottoporre al Richiedente.

ARTICOLO 14

(Cessione e Sublocazione)

E' fatto divieto al Conduuttore di concedere in sublocazione totale o parziale l'Immobile, senza la preventiva autorizzazione scritta del Locatore.

Il Conduuttore si impegnerà a far osservare al sub-conduuttore, in caso di autorizzazione scritta concessa da parte del Locatore, tutte le prescrizioni, impegni ed obblighi del presente contratto.

E' fatto divieto al Conduuttore di cedere il presente contratto, concederlo in comodato o stipulare qualsiasi altro contratto o compiere atti che comportino, come effetto diretto o indiretto, l'attribuzione del godimento a terzi dell'Immobile, sia con riferimento alla

totalità delle superfici locate, sia a una loro porzione.

ARTICOLO 15

(Insegne)

Il Conduttore potrà applicare la propria insegna posizionata sull'ingresso dei locali, che dovrà essere conforme alla normativa applicabile e ai relativi provvedimenti amministrativi, previa approvazione anche dei relativi disegni da parte degli organi tecnici di EUR e da parte degli Organi Territorialmente competenti. L'insegna non dovrà arrecare pregiudizio alle strutture del fabbricato.

L'inosservanza della presente clausola comporterà l'immediata risoluzione di diritto del contratto di locazione a norma dell'art. 1456 c.c. che sarà efficace a seguito della semplice comunicazione scritta da parte del Locatore di volersi avvalere della presente clausola risolutiva espressa, salvo sempre il risarcimento dei danni.

ARTICOLO 16

(Contratti di manutenzione ordinaria – Clausola risolutiva espressa - Accesso)

Il Conduttore si impegna a sottoscrivere e a consegnare, entro 30 giorni dalla stipula del presente contratto, i contratti per l'esecuzione della manutenzione ordinaria necessari per il mantenimento in buono stato d'uso e di conservazione di tutti gli impianti a servizio dell'Immobile, e a mantenere operativi i predetti impianti fino alla scadenza del contratto ed a far sì che l'Immobile e i relativi impianti siano in ogni tempo conformi alle norme vigenti e dotati di tutti i certificati e documenti necessari ai sensi delle suddette norme.

Resta inteso che i contratti di manutenzione detti dovranno prevedere tutti gli interventi indicati dal piano di manutenzione dell'Immobile presentato da EUR.

Resta, altresì, inteso che detti contratti di manutenzione dovranno, in ogni caso, comprendere qualsivoglia riparazione dipendente da deterioramenti o danni prodotti

dall'uso, secondo le consuetudini locali vigenti sulla piazza di Roma, come quelle relative alle serrature, serramenti e chiavi, ai cardini degli infissi, alle marmette, piastrelle, intonaci, carte da parati, materiali in genere dei pavimenti e dei rivestimenti, alle disinfestazioni in caso di presenza di insetti. Saranno, altresì, a carico del Conduttore i lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione afferenti le opere, attrezzature, impianti e macchinari installati dal Conduttore medesimo.

Il Locatore, al fine di consentire al Conduttore di eseguire correttamente gli interventi di manutenzione ordinaria, che la legge e/o il presente contratto pone a suo carico, ed in particolare sugli impianti che il Locatore stesso ha installato nell'Immobile, ha già fornito o comunque si impegna a fornire al Conduttore medesimo le Certificazioni e/o le caratteristiche degli stessi, incluse eventuali garanzie rilasciate dal Produttore/Fornitore.

Nel caso di carente o non corretta esecuzione degli interventi di manutenzione dell'Immobile a carico del Conduttore, qualora, a seguito di una contestazione scritta inviata dal Locatore, il Conduttore non vi ponga rimedio entro il termine di 30 (trenta) giorni, ferma restando l'esclusiva responsabilità del Conduttore per i danni causati a terzi o all'Immobile dalla mancata o non corretta esecuzione degli interventi di manutenzione, il Locatore avrà facoltà di eseguire direttamente (o indirettamente mediante il conferimento di un incarico a soggetti terzi) la realizzazione delle opere considerate non appena sarà decorso il suddetto termine di 30 (trenta) giorni, nel qual caso le spese per la realizzazione delle opere saranno poste a carico del Conduttore, il quale dovrà in ogni caso rimborsare al Locatore gli eventuali costi e spese documentati dal Locatore, entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dal ricevimento di detta richiesta.

La violazione della presente clausola comporterà la risoluzione di diritto del contratto di locazione a norma dello art. 1456 c.c.

Su richiesta scritta del Locatore, il Conduttore consentirà al Locatore e alle persone da quest'ultima autorizzate, durante i normali orari d'ufficio, di accedere all'Immobile al

fine di:

- i) esaminare le condizioni dell'Immobile per identificare i lavori di riparazione, esaminare la documentazione attestante le attività eseguite in adempimento dei contratti di manutenzione, fare l'inventario degli impianti e delle pertinenze, verificare l'osservanza da parte del Conduttore degli impegni e delle condizioni previste nel presente contratto;
- ii) eseguire qualsiasi opera o intervento che, ai sensi del presente contratto, rientri nella competenza del Locatore o che il Locatore sia legittimato ad eseguire o a far eseguire;
- iii) soddisfare ogni altro ragionevole e giustificato interesse del Locatore in relazione all'Immobile anche al fine della valutazione, della locazione o della vendita dello stesso.

In tutti i casi sopra citati il Locatore adotterà, ove possibile, tempi e modalità di accesso all'Immobile ragionevolmente tesi a limitare il disturbo alle attività del Conduttore.

ARTICOLO 16 bis

Esecuzioni dei lavori

Resta inteso tra le Parti che l'esecuzione dei lavori di rispettiva competenza finalizzati alla consegna dell'Immobile, in considerazione delle possibili sovrapposizioni, interferenze e o dipendenze reciproche, saranno oggetto di previo coordinamento in buona fede tra le Parti, anche mediante la sottoscrizione di un verbale congiunto di concordamento delle specifiche delle finiture (scelte materiali per i pavimenti dell'Immobile e colore per la tinteggiatura a regola d'arte). La consegna dell'Immobile sarà effettuata in contraddittorio e volta all'accertamento della realizzazione a regola d'arte delle opere in conformità a quanto previsto a quanto indicato nel presente accordo e nei relativi allegati.

Resta ben inteso che tutti i materiali da porsi in opera, a carico di EUR, con specifiche e qualità scelte dal Condatore dovranno essere valutati con prezzi unitari deducibili da listini ufficiali e quindi al lordo di eventuali sconti, non superiori ai corrispondenti prezzi dei materiali deducibili dal Tariffario DEI, manutenzione e ristrutturazione, vigente; l'eccedenza del costo dei materiali scelti, quale differenza dei prezzi su indicati, rispetto ai prezzi deducibili dal richiamato Tariffario DEI, sarà riportata nel citato verbale di congiunto di concordamento delle specifiche delle finiture e sarà successivamente corrisposta dal Condatore a EUR alla conclusione dei lavori e comunque prima della consegna dell'Immobile.

Alcuni lavori, potranno essere completati successivamente al termine fissato per la consegna e terminati da EUR qualora sospesi, nel corso dell'esecuzione, per consentire la realizzazione di opere di competenza del Condatore, al fine di evitare di demolire e ricostruire parti (p.e. controsoffitti e realizzazione canalizzazioni). Considerato che la durata dell'esecuzione dei lavori a carico di EUR sarà oggetto di separato accordo contrattuale nei confronti della ditta esecutrice incaricata degli stessi, resta inteso che saranno posti a carico del Condatore i maggiori oneri sopportati da EUR per l'eventuale prolungamento dei tempi necessari alla consegna dell'Immobile dovuti alle necessità di cui al precedente capoverso. Il Locatore comunicherà al Condatore il nominativo del proprio direttore dei lavori che si dovrà interfacciare con il rappresentante tecnico del Locatore.

ARTICOLO 17

(Riconsegna locale)

Alla scadenza della locazione, il Condatore dovrà riconsegnare al Locatore, a mezzo di persona da lui designata e previa redazione, in contraddittorio tra le Parti, del verbale di riconsegna, l'Immobile oggetto della locazione. Il Locatore si riserva il diritto di ottenere la restituzione dell'Immobile locato nel pristino stato in danno ed a spese del Condatore, con esclusione delle opere eseguite in conformità alle autorizzazioni

ed approvazioni rilasciate dal Locatore.

In caso di omessa o tardiva riconsegna dell'Immobile, il Locatore avrà diritto, dalla data di scadenza o risoluzione della locazione, al pagamento della somma di Euro (.....), per ogni giorno di ritardo e sino alla effettiva riconsegna, sempre salvo ed impregiudicato il risarcimento da parte del Locatore dei maggiori danni.

ARTICOLO 18

(Responsabilità)

A decorrere dalla Data di Inizio, il Conduttore è costituito custode dell'Immobile locato ed è direttamente responsabile nei confronti del Locatore e dei terzi per i danni all'Immobile o a terzi imputabili al Conduttore, suoi dipendenti o alla sua attività. Il Conduttore si obbliga a tenere il Locatore pienamente indenne e manlevato da qualsiasi danno, responsabilità o pretesa di terzi (i) imputabili al Conduttore, ai suoi dipendenti o alla sua attività nonché (ii) in qualsiasi modo relativi o connessi con l'utilizzo dell'Immobile da parte del Conduttore e/o con lo svolgimento delle attività di quest'ultimo (inclusi senza limitazione alcuna l'installazione, la manutenzione e l'utilizzo di macchinari e impianti, e relative basi di supporto).

La violazione della presente clausola comporterà, oltre alla responsabilità del Conduttore, la risoluzione di diritto del contratto di locazione a norma dell'art. 1456 c.c.

ARTICOLO 19

(Esonero da responsabilità)

Il Locatore è esonerato da ogni responsabilità per gli atti dei propri dipendenti o altri conduttori o occupanti del complesso in cui è situato l'Immobile, nonché per pretese della Pubblica Amministrazione in relazione all'attività esercitata dal Conduttore all'interno dell'Immobile.

Il Locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause

indipendenti dalla sua volontà, anche in caso di necessità di riparazioni dei servizi e degli impianti comuni.

ARTICOLO 20

(Assicurazione – Clausola risolutiva espressa)

Il Conduttore sarà direttamente responsabile verso i terzi e dovrà comunque manlevare e tenere indenne il Locatore da ogni pretesa altrui per danni cagionati nell'esercizio della locazione.

Il Conduttore dovrà dimostrare - **entro 30 giorni dalla sottoscrizione del presente contratto** - di aver stipulato con primaria compagnia assicurativa, (i) una idonea polizza assicurativa "all risks" di prima fascia di durata pari a quella del contratto di locazione, dove EUR viene riconosciuto terzo, per qualsivoglia danno che possa derivare all'Immobile, a titolo esemplificativo, da incendio, dall'attività svolta e/o dal materiale o/e merce di qualsiasi genere depositata nella porzione del complesso immobiliare locata oggetto del presente contratto di locazione, con massimale non inferiore a euro(.....); (ii) una idonea polizza assicurativa di prima fascia di durata pari a quella del contratto di locazione per la responsabilità civile estesa ai danni materiali a persone e a cose (atti vandalici compresi), per qualsivoglia danno che possa derivare dall'attività svolta e/o dal materiale o/e merce di qualsiasi genere depositata nella porzione del complesso immobiliare locata oggetto del presente contratto di locazione, con massimale non inferiore a euro 2.500.000,00..... (duemilionicinquecentomila/00). La polizza dovrà inoltre prevedere una copertura ricorso terzi da incendio prevedendo EUR S.p.A quale assicurato aggiunto. La polizza dovrà inoltre ricoprire la RCT di tutti coloro della cui opera professionale il conduttore si avvalga, nonché di coloro che gestiscono le attività collaterali e connesse.

La violazione della presente clausola comporterà, oltre alla responsabilità del Conduttore, la risoluzione di diritto del contratto di locazione a norma dell'articolo 1456 c.c.

ARTICOLO 21

(Garanzie)

Il Conduttore ha costituito/si obbliga a costituire e consegnare, entro 30 giorni dalla Data di stipula le seguenti polizze fideiussorie/garanzie:

a) a titolo di deposito cauzionale, una fideiussione rilasciata da primario istituto bancario, a prima richiesta e con rinuncia al beneficio della preventiva escussione ai sensi dell'art. 1944 c.c., con scadenza due mesi successivi al termine della locazione dell'importo di € (.....), pari a tre mensilità del canone;

b) a garanzia del pagamento dei canoni di locazione, una fideiussione rilasciata da primario istituto bancario, a prima richiesta e con rinuncia al beneficio della preventiva escussione ai sensi dell'art. 1944 c.c., con scadenza due mesi successivi al termine della locazione dell'importo di € (.....), pari a sei mensilità del canone.

In caso di rinnovo del contratto dopo il primo novennio il Conduttore si obbliga a ricostituire le polizze fideiussorie indicate nei punti a) e b).

Nel caso in cui una o entrambe le predette fideiussioni dovessero essere in tutto o in parte utilizzate nel corso della locazione, il Conduttore dovrà ricostituirle nel termine di 15 (quindici) giorni con le medesime modalità di cui al comma precedente, pena la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

L'importo della fideiussione relativo al deposito cauzionale di cui alla precedente lettera a) non potrà essere imputato in conto delle rate di canone di locazione dovute.

In difetto di puntuale e regolare riconsegna dell'Immobile alla scadenza della locazione, il Locatore avrà diritto ad escutere, a titolo di penale, l'importo della stessa fideiussione costituita a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi contrattuali, salvo ed impregiudicato il risarcimento da parte del Conduttore del maggior danno.

In mancanza di puntuale e preciso adempimento dell'obbligo di pagamento delle rate del canone di locazione secondo le modalità e le scadenze pattuite al precedente art. 5), il Locatore avrà diritto ad escutere, a titolo di penale, l'importo dalla stessa

fideiussione di cui alla precedente lettera b) costituita a garanzia del pagamento del canone di locazione, salvo ed impregiudicato il risarcimento da parte del Conduttore del maggior danno.

In caso di rinnovo del contratto dopo il primo novennio, il Conduttore si obbliga sin da ora a mantenere le garanzie sopra dette.

Nel caso in cui uno o entrambi le predette garanzie dovessero in tutto o in parte essere utilizzati nel corso della locazione, il Conduttore dovrà ricostituirle nel termine di 15 giorni con le medesime modalità di cui al comma precedente, pena la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

ARTICOLO 22

(Clausola di onorabilità)

Il legale rappresentante del Conduttore dichiara per sé stesso, per i soci della società, nonché per tutti i soggetti muniti del potere di rappresentanza della medesima, che non sussistono sentenze e/o decreti penali di condanna divenuti irrevocabili, né sentenze di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, emessi nei loro confronti, che costituiscano motivo di esclusione dalle procedure di gara per l'affidamento dei contratti pubblici, in analogia a quanto prescritto dall'art. 80 del D.Lgs. n. 50 del 2016.

Contestualmente, il medesimo legale rappresentante di _____ dichiara, altresì, di non essere a conoscenza della sottoposizione ad indagini e/o a procedimenti penali per reati tributari, reati in danno della pubblica amministrazione, reati contro il patrimonio, la libertà personale, l'ordine pubblico e reati ambientali, avviati nei confronti dei medesimi soggetti di cui al primo comma del presente articolo.

In caso di eventuale modifica della compagine sociale, _____ si impegna a comunicare tempestivamente i nominativi dei nuovi soci e/o amministratori che renderanno la medesima dichiarazione di cui al presente articolo.

ARTICOLO 23

(Stato dell'Immobile - Fallimento - Risoluzione)

Il Conduttore dichiara di accettare lo stato di fatto e di diritto in cui l'Immobile verrà a trovarsi alla Data di Inizio della locazione e rinuncia a far valere nei confronti del Locatore qualsiasi diritto o pretesa fondati sulle condizioni dell'Immobile.

L'immobile viene assegnato a corpo e non a misura; pertanto, non vi sarà luogo ad azione per lesione, né aumento o diminuzione del canone per qualunque errore nella descrizione del bene stesso e nella indicazione delle superfici, dovendosi intendere come espressamente conosciute ed accettate nel suo complesso dal Conduttore.

In particolare la consegna prevede:

- inserire.

Il Conduttore, previo nulla osta di EUR, che non sarà irragionevolmente negato, procederà autonomamente alla verifica, presso Sovrintendenza ai Beni Culturali, della possibilità di applicare insegne e vetrofanie e l'illuminazione delle stesse (strip led nascosti).

Il Conduttore riconosce che l'Immobile è idoneo per la destinazione d'uso indicata al precedente Art.3 e che è pienamente idoneo e rispondente alle proprie necessità ed esigenze. Il Conduttore rinuncia sin d'ora a far valere nei confronti del Locatore qualsiasi diritto o pretesa afferenti qualsiasi non idoneità dell'Immobile.

L'eventuale dichiarazione di fallimento del Conduttore, ovvero la sua ammissione ad una procedura concorsuale o l'accertamento del suo stato di insolvenza, comporterà la risoluzione immediata del presente contratto, previa semplice comunicazione scritta.

Le Parti si dichiarano edotte dell'obbligo di dotazione e consegna dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) di cui alla L. 90/2013. Il Conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione concernente la prestazione energetica, comprensiva dell'APE.

ARTICOLO 24

(Domicilio legale)

A tutti gli effetti del presente contratto, le Parti contraenti dichiarano di eleggere il proprio domicilio legale come segue:

- il Locatore presso la propria sede, sita in Roma, Largo Virgilio Testa, 23;
- il Conduttore presso la propria sede legale in _____, Via _____ –
riferimento di posta elettronica certificata del Conduttore: _____

Ogni variazione del rispettivo domicilio dovrà essere notificata alla controparte per essere opponibile a quest'ultima.

ARTICOLO 25

(Tutela della privacy)

Con riferimento alle disposizioni previste dal Regolamento UE 679/2016 sulla tutela della privacy, le Parti si impegnano, informandosi reciprocamente, a far sì che i dati personali dei rispettivi rappresentanti legali, forniti obbligatoriamente per la stipula del Contratto, vengano raccolti, trattati e conservati, con una corretta modalità di gestione, nel rispetto della riservatezza e nei limiti di quanto necessario alla gestione amministrativa del rapporto contrattuale, dei rapporti con le pubbliche amministrazioni e l'autorità giudiziaria e per adempimenti di legge relativi a norme civilistiche, fiscali e contabili.

ARTICOLO 26

(Normativa anticorruzione)

Le Parti si impegnano a non commettere, autorizzare o permettere alcuna azione in relazione alla negoziazione, conclusione ed esecuzione del presente contratto che possa determinare - a carico delle Parti medesime e/o di società loro affiliate – la violazione della vigente normativa in materia di contrasto alla corruzione e alle

condotte concussive. L'adempimento di quest'obbligo riguarda in particolare il divieto di effettuare pagamenti illeciti o impropri a pubblici ufficiali, incaricati di pubblico servizio, pubblici funzionari rappresentanti di pubbliche autorità (enti) e ai dipendenti dei relativi uffici e loro familiari e amici intimi.

Le Parti si obbligano né a offrire, effettuare o accordarsi per offrire né ad accettare, accordarsi per accettare dai dipendenti, i rappresentanti o soggetti terzi che agiscano in nome dell'altra Parte alcuna indebita donazione, regalia o benefit di tipo monetario o di altro tipo che il destinatario non sia legittimato giuridicamente a ricevere sulla base della negoziazione, conclusione ed esecuzione del presente Contratto di locazione. Ciascuna Parte informerà immediatamente l'altra qualora venisse a conoscenza del verificarsi di una condotta che costituisca corruzione ovvero abbia motivato sospetto di ritenere che si sia verificata una condotta corruttiva in relazione alla negoziazione, alla conclusione o all'esecuzione del presente Contratto di locazione. Le Parti, anche ai sensi dell'art. 1456 c.c., possono procedere alla immediata e contestuale risoluzione anticipata del presente contratto, dandone previa comunicazione all'altra Parte, qualora una delle Parti abbia effettuato regali o donazioni non dovuti in relazione alla negoziazione, conclusione o esecuzione del presente contratto di locazione o uno degli altri atti come sopra meglio descritti ed indicati come proibiti o, comunque, in violazione della presente clausola ovvero l'altra Parte abbia ragionevole motivo di ritenere che ciò sia avvenuto o stia avvenendo.

Il Conduttore si obbliga ad osservare puntualmente, oltre alle norme di legge ed ai regolamenti vigenti, tutte le disposizioni contenute nel Piano Triennale della Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza (PTPCT) di "EUR S.p.A.". In particolare, si obbliga (i) a tenere una condotta in linea con il suddetto documento e, comunque, tale da non esporre la Società al rischio dell'applicazione delle sanzioni previste dalla legge 190/2012 e s.m.i. (ii) a non compiere atti tali da indurre dipendenti

e/o collaboratori della Società a violare o tenere una condotta non conforme ai principi contenuti nel PTPCT.

Tale documento, del quale il Conduttore dichiara di avere piena conoscenza, è stato predisposto in attuazione della legge 190/2012 e s.m.i. ed è consultabile sul sito web istituzionale di EUR S.p.A. nella Sezione Amministrazione Trasparente. La violazione, anche di una sola delle disposizioni contenute nel PTPCT, attribuisce ad EUR S.p.A. la facoltà di risolvere di diritto e con effetto immediato il presente contratto ai sensi dell'art.1456 del codice civile, previa comunicazione scritta al Conduttore della volontà di avvalersi della presente clausola, fatta salva la richiesta di risarcimento dei danni conseguenti alla risoluzione contrattuale. Il Conduttore si impegna, altresì, a far osservare ai soggetti che operano per proprio conto nell'ambito dell'esecuzione del presente contratto i principi di cui alla legge 190/2012 e del PTPCT della Società.

ARTICOLO 27

(Modello Organizzativo, Gestione e Controllo e Codice etico)

Con riferimento alle disposizioni di cui al Decreto Legislativo n. 231 dell'8 giugno 2001 in materia di responsabilità amministrativa degli enti, come successivamente modificato e integrato, le Parti dichiarano e garantiscono che, nell'espletamento delle attività previste dal presente contratto, esse stesse, coloro che rivestono funzioni di rappresentanza, di amministrazione o di direzione delle stesse o di una loro unità organizzativa, coloro che esercitano, anche di fatto, la loro gestione e il loro controllo, nonché i soggetti comunque sottoposti alla direzione o vigilanza di alcuno dei soggetti precedenti, non terranno alcun comportamento, non porranno in essere alcun atto od omissione e non daranno origine ad alcun fatto da cui possa derivare una responsabilità ai sensi del citato Decreto 231/2001, senza tuttavia che tale dichiarazione e garanzia comporti che tutti i predetti soggetti possano essere considerati, per quanto riguarda esse Parti, compresi tra quelli di cui all'art. 5 comma 1 del Decreto 231/2001.

Il Conduttore si obbliga ad osservare puntualmente, oltre alle norme di legge ed ai regolamenti vigenti, tutte le disposizioni contenute nel Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo di EUR S.p.A. e le regole comportamentali contenute nel Codice etico di EUR S.p.A. Tali documenti, i cui contenuti il Conduttore dichiara di aver preso piena conoscenza, sono stati predisposti in attuazione del D. Lgs. n. 231/2001 e successive modifiche ed integrazioni e sono consultabili sul sito internet di EUR S.p.A. - Sezione Amministrazione Trasparente.

La violazione anche di una sola delle disposizioni contenute nel Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo e nel Codice etico darà la facoltà ad EUR S.p.A. di risolvere di diritto e con effetto immediato il presente atto ai sensi dell'art. 1456 c.c., comunicando per iscritto al Conduttore la volontà di volersi avvalere della presente clausola, fatta salva l'eventuale richiesta di risarcimento dei danni conseguenti alla risoluzione contrattuale.

ARTICOLO 28

(Spese)

Il Conduttore dichiara di essere a conoscenza che la presente locazione è soggetta ad I.V.A. Tutte le spese relative al presente atto, compresi gli oneri di carattere tributario, diretti ed indiretti, erariali e locali, comunque a qualsiasi titolo ad esso o da esso attinenti e conseguenti, sono a totale carico del Conduttore. La registrazione del presente atto, verrà effettuata a cura del Locatore, il quale corrisponderà in via anticipata l'imposta proporzionale del 1%, introdotto dalla l. 248/2006, trattandosi di locazione di bene strumentale soggetta ad IVA. I relativi oneri di registrazione saranno ripartiti fra Conduttore e Locatore come per legge.

ARTICOLO 29

(Norme di rinvio)

Per quant'altro non è particolarmente pattuito nei precedenti articoli del presente atto,

le Parti fanno espresso rinvio alle norme del codice civile ed in mancanza alle consuetudini locali, nonché alle disposizioni della legge 27 luglio 1978 n. 392 e successive modificazioni ed integrazioni.

Forma parte integrante del presente contratto (Allegato),
(Allegato),

In caso di contrasto tra le disposizioni del presente contratto e quelle di qualsiasi allegato o tra le prime e quelle di qualsiasi comunicazione di EUR prevarranno sempre le disposizioni del presente contratto.

ARTICOLO 30

(Legge applicabile e Foro competente)

Il presente contratto viene redatto in duplice originale, uno per ciascuna Parte contraente.

Il presente contratto e i diritti e le obbligazioni delle Parti da esso derivanti sono regolati dalla legge italiana. Per qualsiasi controversia derivante dal o relativa al presente contratto sarà esclusivamente competente il Foro di Roma.

ARTICOLO 31

(Locazione di bene strumentale soggetta ad I.V.A.)

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 comma numero 8 del D.P.R. 26/10/1972 n. 633, così come modificato e integrato dal D.L. 223/2006, convertito in Legge n. 248/2006, nonché secondo quanto previsto dal D.L. n. 83/2012 convertito in legge n. 134/2012, si esercita l'opzione per il regime IVA e si richiede la registrazione con aliquota dell'1% del presente atto, in quanto trattasi di locazione di bene strumentale.

A tale scopo si dichiara che i locali oggetto del presente contratto fanno parte dell'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio....., p.lla, nella maggior consistenza del sub rendita catastale €

ARTICOLO 32

(Risoluzione - Clausola risolutiva espressa)

Tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale e formano un unico e inscindibile contesto, sicché, per patto espresso, la violazione anche di una soltanto dà diritto ad EUR di chiedere la risoluzione di diritto del contratto ex art. 1456 cod. civ. che sarà efficace a seguito della semplice comunicazione scritta da parte del Locatore di volersi avvalere della clausola risolutiva espressa, salvo sempre il risarcimento dei danni.

A titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, costituiscono inadempimento contrattuale, e quindi costituiscono giusta causa di risoluzione i seguenti casi:

- violazioni degli obblighi contrattuali, non eliminate, a seguito di tre diffide formali consecutive da parte di EUR;
- cambio di destinazione d'uso dei locali senza l'autorizzazione di EUR;
- chiusura, sospensione, abbandono o mancata effettuazione da parte del Conduttore del servizio affidato.
- frode nella esecuzione della prestazione del servizio;
- manifesta incapacità o inidoneità, anche solo legale, nell'esecuzione della prestazione del servizio;
- inadempienza accertata alle norme di legge sulla prevenzione degli infortuni, la sicurezza sul lavoro e le assicurazioni obbligatorie del personale;
- sospensione del servizio da parte del Conduttore senza giustificato motivo;
- rallentamento dei servizi, senza giustificato motivo, in misura tale da pregiudicare la realizzazione dei servizi nei termini previsti dal contratto;
- subappalto abusivo, cessione anche parziale del contratto;
- non rispondenza del servizio fornito alle specifiche di contratto e allo scopo del servizio stesso;

- perdita, da parte del Condatore, dei requisiti per l'esecuzione della prestazione, quali il fallimento, l'irrogazione di misure sanzionatorie o cautelari che inibiscono la capacità di contrattare con la pubblica amministrazione;
- mancata ripresa del servizio, in tutto o in parte, a seguito di interruzione, entro il termine fissato da EUR, fatti salvi i casi di forza maggiore;
- gravi irregolarità od omissioni riscontrate nell'esecuzione dei servizi che abbiano arrecato o possano arrecare danno a EUR;
- abituale inadempienza, omissione o negligenza nello svolgimento dei servizi, quando la gravità e la frequenza delle infrazioni compromettano il regolare svolgimento degli ulteriori servizi e degli ulteriori eventi all'interno del Roma Convention Center "La Nuvola" e/o rechino un grave danno all'immagine del Roma Convention Center "La Nuvola";
- mancato rispetto di elevati standard di qualità nell'erogazione dei servizi che comprometta il regolare svolgimento degli ulteriori servizi e degli ulteriori eventi all'interno del Roma Convention Center "La Nuvola" e/o rechi un grave danno all'immagine del Roma Convention Center "La Nuvola";
- mancata attivazione dei servizi nei termini indicati nel presente contratto;
- mancato svolgimento dei servizi per la durata minima e per l'orario minimo stabiliti nel presente contratto;
- cessione totale o parziale del contratto;
- l'aver riportato condanna passata in giudicato per uno dei reati previsti dal D.lgs. 231/2001 e successive modificazioni e integrazioni;
- qualora il Condatore non si conformi, entro il termine eventualmente fissato da EUR, all'intimazione di porre rimedio a negligenze o a inadempienze contrattuali che compromettano gravemente la corretta esecuzione dei servizi;
- Il Condatore non destini l'area alla realizzazione del progetto presentato in sede di gara;

- Il Conduttore sub - conceda o sub – affitti, in tutto o in parte gli spazi, o comunque li ceda ad altri, anche gratuitamente, senza la preventiva autorizzazione scritta del Locatore.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c. dichiaro di aver preso diretta conoscenza e di aver espressamente accettato gli artt.: 3 (Destinazione d'uso - Clausola risolutiva espressa), 4 (Durata), 5 (Canone e modalità di pagamento), 6 (Morosità - Clausola risolutiva espressa), 7 (Oneri Condominiali - Addebito Consumi – Gestione Spazi Condominiali), 8 (Recesso), 9 (Autorizzazioni e licenze), 10 (Certificato Prevenzione Incendi), 11 (Divieto di modifica della cosa locata-Clausola risolutiva espressa), 12 (Modifiche, Migliorie ed addizioni), 13 (Ulteriori obblighi ed oneri-clausola risolutiva espressa), 14 (Cessione e Sublocazione), 16 (Contratti di manutenzione ordinaria – Clausola risolutiva espressa - Accesso), 16 Bis (Esecuzione dei Lavori), 17 (Riconsegna locale), 18 (Responsabilità), 19 (Esonero da responsabilità), 20 (Assicurazione - Clausola risolutiva espressa), 21 (Garanzie), 23 (Stato dell'Immobile - Fallimento – Risoluzione), 28 (Spese), 30 (Legge applicabile e Foro competente), 31 (Locazione di bene strumentale soggetta ad I.V.A.), 32 (Risoluzione - Clausola risolutiva espressa).

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE