

**Contratto di locazione commerciale**

L'anno 2023 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 € 738.248.000,00 interamente versato, in persona dell' ing. Angela Maria Cossellu, nata a Ozieri (SS) il 16/08/1963 e domiciliata 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 17/01/2022 (di seguito denominata "EUR" o "Locatore" o "Proprietario")

e

\_\_\_\_\_con sede in\_\_\_\_\_, Via\_\_\_\_\_, Codice Fiscale e Partita IVA\_\_\_\_\_, iscritta nel Registro delle Imprese di Roma - R.E.A. n. RM \_\_\_\_\_ in persona del Sig.\_\_\_\_\_, in qualità di\_\_\_\_\_, (di seguito il "Conduttore" o "\_\_\_\_\_")

premesso che:

- a) EUR S.p.A. è proprietaria del complesso immobiliare denominato "Piscina delle Rose", ubicato all'interno del Parco Centrale dell'Eur, con accesso da Viale America nn.14, 18, 20 e

dalla Passeggiata del Giappone nn. 15, 17, 19, individuato in catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 860, p.lla n. 347 sub 503 della superficie complessiva di mq 7.823,00 mq, meglio identificato e dettagliato nella allegata planimetria (All. "A") – di seguito anche l'“**Immobile**”);

b) all'esito di un'apposita procedura ad evidenza pubblica, è risultata prima classificata la \_\_\_\_\_ in favore della quale, previa verifica dei requisiti di partecipazione, è stata disposta l'aggiudicazione con Determinazione prot. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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)**

La EUR S.p.A. concede in locazione al Conduttore, che accetta, a corpo e non a misura, alle condizioni *infra* meglio specificate, l'Immobile di mq 7.823 individuato in catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 860, p.lla n. 347 sub 503 meglio identificato nella planimetria allegata (allegato A).

Il Conduttore dichiara di essere a conoscenza che l'Immobile è sottoposto a tutela ai sensi del D. Lgs. N° 42/2004. Il Conduttore, pertanto, si impegna mantenere lo stato di legittimità dell'Immobile in

conformità alla normativa urbanistico – edilizia vigente.

### ARTICOLO 3

#### (Destinazione d'uso – Clausola risolutiva espressa)

Il Conduttore si obbliga a non destinare l'Immobile, complesso di rilevante pregio architettonico, classificato dal PRG vigente quale Capisaldo Architettonico in Spazio Aperto della città Storica, oggetto della locazione, neppure parzialmente, ad un uso diverso da quello di complesso destinato ad attività sportive e del tempo libero con strutture connesse alle attività sportive (spogliatoi, punti ristoro, ecc.). L'attività prevalente del complesso è quella sportiva e sono ammesse le attività secondarie di supporto, quali ad es., il "pubblico esercizio: bar- ristoranti" solo se connesso alle attività del complesso sportivo, restando esclusa ogni altra utilizzazione senza la preventiva autorizzazione scritta del Locatore, rimessa al suo insindacabile giudizio.. 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 Cod. Civ. 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 e/o svolte attività in assenza delle necessarie licenze e/o autorizzazioni. 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 Cod. Civ. a seguito della semplice comunicazione scritta da parte del Locatore di volersi avvalere della presente clausola risolutiva espressa.

#### **ARTICOLO 4**

##### **(Durata)**

La durata della locazione oggetto del presente contratto viene stabilita in 6 (sei) anni naturali e consecutivi con decorrenza dalla data di stipula ("**Data di Inizio**"). Alla scadenza la locazione sarà rinnovata, 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 annuo della locazione è convenuto in €. \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_/00) oltre IVA. Al primo anno del secondo seennio l'ultimo canone corrisposto sarà incrementato del 10% oltre agli adeguamenti ISTAT. Detto canone sarà aggiornato annualmente, con il criterio della variazione assoluta dall'inizio del secondo anno contrattuale, nella misura del 75% della variazione

assoluta dell'indice dei prezzi al consumo accertata dall'ISTAT rispetto allo stesso mese dell'anno precedente. Il canone stesso, così determinato, dovrà essere corrisposto in 12 rate mensili anticipate di pari importo ciascuna entro i primi cinque giorni del mese 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.

EUR si obbliga a rispettare gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari ai sensi della legge n. 136/2010.

#### **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., trascorsi quindici giorni dalla ricezione della PEC con cui si è intimato il pagamento senza che il Conduttore vi abbia adempiuto, 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**

**(Recesso)**

È consentito al Conduttore di recedere in qualsiasi momento dal contratto, con preavviso da notificarsi al Locatore, mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

**ARTICOLO 8**

**(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, ivi comprese quelle della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per il Comune di Roma, 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 9

**(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. 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 10 – Lavori, 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 10

**(Lavori, Migliorie ed addizioni)**

Il Conduttore si obbliga ad eseguire i Lavori descritti nel Capitolato tecnico allegato al presente Contratto (Allegato B) e consistenti in particolare, nell'eliminazione delle criticità strutturali e delle difformità edilizie e urbanistiche indicate nella Relazione tecnica anch'essa allegata al presente Contratto, nonché nei necessari lavori di ripristino della piena funzionalità dell'Immobile, previa approvazione del progetto da parte dei tecnici di Eur e da parte della Soprintendenza Speciale Archeologica Belle Arti e Paesaggio di Roma, impegnandosi a completare i lavori entro 180 giorni naturali e consecutivi dall'ottenimento di autorizzazioni e permessi.

Il Conduttore si impegna a presentare al Locatore il progetto sopra detto entro 15 giorni dalla data di stipula del contratto, nonché a presentarlo agli enti preposti entro 30 giorni dalla stipula del contratto. La violazione dell'obbligo relativo alla tempestiva e puntuale esecuzione dei predetti lavori comporterà la risoluzione di diritto del presente contratto di locazione a norma dello art. 1456 c.c..

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 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 compenso o indennizzo.

## ARTICOLO 11

### **(Consumi -Ulteriori obblighi ed oneri)**

Tutti i consumi sono a carico del Conduttore. 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.

## ARTICOLO 12

### **(Cessione e Sublocazione)**

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

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

E' fatto divieto al Conduttore 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 locato, sia con riferimento alla totalità delle superfici locate, sia a una loro porzione.

Fatta salva la facoltà del Conduttore di procedere alla sublocazione o cessione del presente contratto a seguito di cessione o affitto dell'azienda o di un ramo di azienda del Conduttore stesso, il Locatore, al ricevimento della relativa comunicazione da parte del Conduttore, si riserva di effettuare un'istruttoria riguardo al nuovo conduttore e di comunicarne gli esiti per iscritto al Conduttore cedente entro trenta giorni.

Ai sensi dell'art. 36 della L. 27 luglio 1978 n. 392, il Locatore, laddove ritenga che sussistano gravi motivi, notificherà al Conduttore la sua opposizione alla cessione del presente contratto, fatta salva la facoltà di agire contro il medesimo qualora esso non adempia le obbligazioni assunte.

Qualora in deroga al divieto di cui sopra il Locatore autorizzi il Conduttore a cedere il presente contratto oppure nel caso in cui il Conduttore ceda il presente contratto nel contesto della cessione/affitto dell'azienda del Conduttore stesso (salvo il caso sopra-detto dell'opposizione del Locatore per gravi motivi), il Locatore si impegna a liberare il Conduttore dalle obbligazioni di cui all'art. 19 del presente contratto, a condizione che il cessionario abbia previamente adempiuto alle citate obbligazioni.

**ARTICOLO 13**

**(Insegne)**

Il Conduttore potrà applicare e/o modificare la propria insegna posizionata sull'ingresso dei locali nonché sull'ingresso principale dell'Immobile, 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 ivi compresa la Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio per il Comune di Roma. L'insegna non dovrà arrecare pregiudizio alle strutture del fabbricato.

**ARTICOLO 14**

**(Contratti di manutenzione ordinaria – Clausola risolutiva espressa**

**- Accesso)**

Il Conduttore si obbliga 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 i contratti di manutenzione detti 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.

Il Conduttore si obbliga a sottoscrivere inoltre, entro 30 (trenta) giorni

dalla decorrenza della locazione, i contratti per l'esecuzione della manutenzione ordinaria necessari per il mantenimento in buono stato d'uso e di conservazione del verde orizzontale dell'Area, che prevedano almeno i seguenti interventi: taglio del tappeto erboso, concimazione d'esercizio dei tappeti erbosi con concimi specifici per prati, rigenerazione dei tappeti erbosi con mezzi meccanici, irrigazione manuale, decespugliamento di scarpate da rovi, arbusti ed erbe infestanti, asportazione delle foglie dai tappeti erbosi da eseguirsi a mano e con macchina aspiratrice/soffiatrice, spollonatura al piede (tiglio, platano, olmo) con taglio al colletto di polloni e ricacci, sia esemplari arborei adulti che di recente impianto, potatura delle siepi interne e perimetrali su tutti i lati in forma obbligata, potatura su arbusti e cespugli isolati o in macchie, pulizia giornaliera delle aree a verde, dei vialetti e delle aree giochi, diserbo chimico con erbicida registrato e autorizzato.

Rimane esclusa dalla manutenzione ordinaria del Verde dell'Area locata la manutenzione del verde verticale, ovvero tutte le operazioni di arboricoltura per piante con almeno 3 mt. di fusto, sia esemplari arborei adulti che di recente impianto, che rimangono a carico del Locatore. Il Conduttore si obbliga comunque a garantire l'integrità del verde verticale.

### **ARTICOLO 15**

#### **(Riconsegna locale)**

Alla scadenza della locazione, il Conduttore 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 Conduttore, 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 600,00 (seicento/00), per ogni giorno di ritardo e sino alla effettiva riconsegna, sempre salvo ed impregiudicato il risarcimento da parte del Locatore dei maggiori danni.

#### **ARTICOLO 16**

##### **(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 17**

**(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.

**ARTICOLO 18**

**(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 - alla sottoscrizione del presente contratto - di aver stipulato con compagnia assicurativa, con Rating non inferiore a BBB: (i) una idonea polizza assicurativa "all risks" 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 2.734.492 (duemilionesettecentotrentaquattromilaquattrocentonovantadue/00);

(ii) una idonea polizza assicurativa 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 20.000.000,00 (ventimilioni/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 19**

### **(Garanzie)**

Il Conduttore ha costituito/si obbliga a costituire e consegnare, alla Data di stipula/entro trenta giorni dalla data di stipula le seguenti polizze fideiussorie a garanzia degli obblighi derivanti dal contratto di locazione:

a) a titolo di deposito cauzionale, una fideiussione, con rating non inferiore a "BBB" rilasciata da istitutobancario, 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 con rating non inferiore a "BBB", rilasciata da 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 esennio 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, 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, 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.

**ARTICOLO 20**

**(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.

Il Conduttore riconosce che l'immobile è idoneo per la destinazione d'uso indicata all'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.

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 dà atto di aver ricevuto l'APE contenente le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica dell'Immobile. Il Locatore dichiara che non sussiste alcuna causa di decadenza del medesimo attestato.

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.

**ARTICOLO 21**

**(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- riferimento di posta elettronica certificata del Conduttore: [●]

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

**ARTICOLO 22**

**(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 23**

**(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 del codice civile, 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: Planimetria dell'Immobile (Allegato A), Capitolato tecnico (Allegato B)

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 860, p.lla n. 347 sub 503 rendita catastale € 37.600,00

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 (Recesso), 8 (Autorizzazioni e licenze), 9 (Divieto di modifica della cosa locata - Clausola risolutiva espressa), 10 (Lavori, Migliorie ed addizioni), 11 (Consumi - Ulteriori obblighi ed oneri), 12 (Cessione e Sublocazione), 14 (Contratti di manutenzione ordinaria - Clausola risolutiva espressa - Accesso), 15 (Riconsegna locale), 16 (Responsabilità), 17 (Esonero da responsabilità), 18 (Assicurazione - Clausola risolutiva espressa), 19 (Garanzie), 20 (Stato dell'Immobile - Fallimento - Risoluzione), 28 (Spese), 30 (Legge applicabile e Foro competente).

IL CONDUTTORE

