

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Con la presente scrittura privata,

ICAL2 S.p.A., con sede in Roma, Via Barberini 28, C.F. 04191521006, in persona del legale rappresentante Dott. Massimiliano Capece Minutolo Del Sasso, giusta i poteri statuari (di seguito denominata “*Locatrice*”)

E

l'AUTORITÀ PER LE GARANZIE NELLE COMUNICAZIONI, con sede a Napoli, Centro Direzionale, Isola B5, Torre Francesco, C.F. 95011660636, in persona dell'Ing. Arturo Ragozini, Direttore del Servizio Affari Generali e Contratti, autorizzato alla stipula dal Consiglio dell'Autorità con delibera n. 337/23/CONS, del 20 dicembre 2023 (di seguito denominata “*Conduttrice*”)

PREMESSO CHE

1) l'Autorità, in data 28 aprile 1998, ha stipulato un primo contratto per la locazione di una porzione dell'immobile denominato “Torre Francesco”, edificio 4L, presso il Centro Direzionale di Napoli, Isola B/5, le cui dimensioni sono state in seguito modificate con successivi contratti integrativi.

2) In data 30 luglio 2010 la Locatrice (già Unione Generale Immobiliare S.p.A.) e la Conduttrice hanno stipulato un ultimo contratto di locazione, come integrato dall'Atto integrativo di pari data, avente ad oggetto sempre una porzione dell'immobile denominato “Torre Francesco” e durata sessennale, rinnovabile tacitamente, con decorrenza 1° luglio 2010. Prezzi e superfici di tale contratto erano state valutate dall'Agenzia del Territorio (con nota del 2/12/2010) che aveva, tra le altre cose, stimato l'area del piano tipo in 599mq e quella della porzione di piano terra concessa in locazione in 177mq. Nel corso della locazione, l'Autorità ha esercitato la facoltà di recedere parzialmente dalla locazione, con proporzionale riduzione di tutti gli oneri contrattuali a suo carico, prevista dall'art. 3 dell'Atto integrativo del 30 luglio 2010, dismettendo per l'effetto alcuni piani.

3) Al fine di superare le divergenze sorte in relazione alla qualificazione di alcuni interventi di manutenzione come di natura ordinaria ovvero straordinaria, la Locatrice e la Condittrice hanno di comune accordo predisposto dei “mansionari” (specificati *infra* all’articolo 4) volti ad agevolare l’accertamento dei costi imputabili all’Autorità nell’ambito del contraddittorio relativo al conguaglio degli oneri accessori di Torre Francesco, previsto dal contratto di locazione.

4) In considerazione delle caratteristiche tecniche e della particolare complessità degli impianti dell’edificio “Torre Francesco” (un grattacielo fuori terra di oltre trenta piani), che rendono opportuna la gestione unitaria delle attività manutentive, anche di natura ordinaria ed al fine di evitare nuove divergenze, con il Patto aggiuntivo al contratto di locazione del 27 febbraio 2019, le parti hanno concordato di affidare alla Locatrice la manutenzione ordinaria spettante alla Condittrice, dietro ristoro dei relativi costi. A tal fine, è stato sottoscritto, in pari data, un “*Protocollo attuativo degli interventi di manutenzione ordinaria*”, relativo alle singole tipologie di impianto serventi i locali in uso all’Autorità.

5) Con nota del 21 giugno 2021, la Condittrice ha comunicato alla Locatrice formale disdetta, al fine di evitare il rinnovo tacito del contratto di locazione del 2010 alla scadenza sessennale del 30 giugno 2022 e consentire all’Autorità di rivalutare le proprie scelte locative. In tale comunicazione l’Autorità ha comunque manifestato il proprio interesse a proseguire il rapporto di locazione di Torre Francesco oltre la data del 30 giugno 2022, sulla base di un nuovo contratto di locazione che tenesse conto del nuovo assetto dell’Amministrazione.

6) Nell’ambito del progetto di riorganizzazione interna, volto a conseguire una migliore efficienza allocativa e nuovi risparmi di spesa, l’Autorità ha previsto una ottimizzazione degli spazi attualmente destinati ad uso ufficio, prospettando, ai fini della stipula del nuovo contratto di locazione di Torre Francesco, l’utilizzo di nove piani, ferme restando le altre attribuzioni oggetto del precedente contratto.

Sul piano normativo, per i contratti di locazione passiva aventi ad oggetto immobili a uso istituzionale di proprietà di terzi, stipulati dalle Amministrazioni centrali, come individuate dall’Istituto nazionale di statistica ai sensi dell’art. 1, comma 3, della legge 31 dicembre 2009, n. 196, nonché dalle Autorità indipendenti, trova applicazione il citato art. 3 del decreto legge 6 luglio 2012, n. 95, convertito con modificazioni dalla legge 7 agosto 2012, n. 135, che prevede una riduzione del 15% da applicarsi al canone di locazione congruito dall’Agenzia del Demanio (commi 4, 6 e 10). Per tale ultimo aspetto, in via transitoria e derogatoria, il decreto legge 21

ottobre 2021, n. 146, convertito con legge 17 dicembre 2021, n. 215, dispone, all'art. 16-sexies, comma 1, che *“per i contratti di locazione passiva stipulati dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto e fino al 31 dicembre 2023, non si applicano le riduzioni del canone di mercato previste dai commi 4, 6, e 10 dell'articolo 3 del decreto-legge 6 luglio 2012, n. 95, convertito, con modificazioni, dalla legge 7 agosto 2012, n. 135 in presenza”, inter alia, della seguente condizione: “il nuovo canone di locazione deve essere inferiore rispetto all'ultimo importo corrisposto, fermo restando quanto previsto dall'articolo 2, commi 222 e seguenti, della legge 23 dicembre 2009, n. 191, per le amministrazioni statali”* (lett. c)).

Sulla base di uno specifico Accordo di collaborazione del 18 marzo 2022 (prot. n. 73091), la competente Agenzia delle Entrate, in data 10 novembre 2023 (prot. n. 289793) ha fornito all'Autorità la richiesta *“perizia tecnico-estimativa del canone di locazione relativo agli immobili ubicati nel comune di Napoli presso il Centro Direzionale all'Isola B5, nel fabbricato di proprietà della società ICAL 2 S.p.A. denominato “Torre Francesco”, dislocati tra il 20° e il 28° piano, al piano terra e primo piano seminterrato, identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, alla sezione VIC, foglio 7, particella 151, subalterni 233-234-235-239-241-243-245-247-249-251-253-254-255 (ex subalterni dal 110 al 154) e dal 185 al 193”*, valutando, d'intesa con l'Agenzia del Demanio *“in attuazione dell'Accordo tecnico relativo ai rapporti di collaborazione tra l'Agenzia delle Entrate e l'Agenzia del Demanio sottoscritto in data 7 maggio 2018”*, in circa euro 775.140,00 (settecentosettacinquemilacentoquaranta/00), IVA esclusa, il più probabile canone annuo di locazione del predetto compendio immobiliare rispetto agli attuali valori di mercato (settembre 2023).

7) Con nota del 29.11.2023 trasmessa a mezzo pec la Locatrice ha comunicato all'Autorità che *“il canone congruito dall'Agenzia delle Entrate e l'Agenzia del Demanio non è in linea con gli attuali valori di mercato e notevolmente distante dalle aspettative” e per tale motivo si sono creati i presupposti di un incontro tra le Parti per identificare un “canone di locazione non superiore rispetto all'importo che attualmente l'Autorità sta corrispondendo alla Locatrice”*.

8) La Proprietà, in deroga alle previsioni codicistiche, riconosce all'Autorità la facoltà di recedere dalla locazione dopo tre anni, con un preavviso di sei mesi nell'arco dello stesso triennio. L'Autorità, anche in ragione di tale deroga, accorda il pagamento di un canone superiore a quello indicato dall'Agenzia delle entrate come il più probabile, nel rispetto del margine di scostamento ammesso dalla valutazione estimale. Il canone di locazione concordato è comunque inferiore

rispetto all'ultimo importo corrisposto ed è pertanto applicabile la previsione derogatoria di cui all'art. 16-*sexies*, comma 1 del decreto-legge 21 ottobre 2021, n. 146.

CONVENGONO

Articolo 1

VALORE DELLA PREMESSA

1. La premessa costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto.

Articolo 2

OGGETTO ED USO

1. La Locatrice concede in locazione alla Conduttrice, che accetta, per esclusivo uso di uffici ed autorimesse, le seguenti porzioni del proprio fabbricato, di seguito denominate unitariamente "l'Immobile", site in Napoli, Centro Direzionale, presso lo stabile "Torre Francesco", edificio "4L", isola B5, costituite da:

- n. 9 interi piani, dal 20° al 28° compreso, ad uso ufficio, ciascuno di circa 572 mq lordi;
- accesso esclusivo al P.T. di 156mq;
- n. 65 posti auto costituenti l'intera autorimessa al piano S1;
- n. 1 deposito e n. 1 deposito pulizie al 1° piano S1;
- ad uso esclusivo n. 2 ascensori, n. 1 montacarichi lato A, n. 1 montacarichi disabili dal piano S1 al piano T,

identificati in Catasto come di seguito indicato:

PIANO	FOGLIO	SEZIONE	PARTICELLA	SUB DAL	DESTINAZIONE
S1	7	VIC	151	185 AL 193	AUTORIM. COLLETTIVA
S1	7	VIC	151	233	DEPOSITO
S1	7	VIC	151	234	DEPOSITO PULIZIE
PT	7	VIC	151	BCNC	N. 2 ASCENSORI, N. 1 MONTACARICHI, N. 1 MONTACARICHI DISABILI DA PIANO S1 A PT
PT	7	VIC	151	235	ANDRONE D'INGRESSO, RECEPTION, SBARCO ASCENSORI

20	7	VIC	151	239	PIANO UFFICI
21	7	VIC	151	241	PIANO UFFICI
22	7	VIC	151	243	PIANO UFFICI
23	7	VIC	151	245	PIANO UFFICI
24	7	VIC	151	247	PIANO UFFICI
25	7	VIC	151	249	PIANO UFFICI
26	7	VIC	151	251	PIANO UFFICI
27	7	VIC	151	253	PIANO UFFICI
28	7	VIC	151	255	PIANO UFFICI

2. Per l'accesso alle porzioni locate, la Conduttrice ha l'uso esclusivo di una porzione di circa 156 mq dell'atrio di ingresso, di n. 2 ascensori, di n. 1 montacarichi lato A e di n. 1 montacarichi disabili che collega l'autorimessa al piano terra.
3. Le planimetrie catastali delle porzioni dell'immobile "Torre Francesco" locate alla Conduttrice vengono allegate al presente contratto e ne costituiscono parte integrante e sostanziale (**All. 1-11**).
4. Le porzioni di "Torre Francesco" di cui ai commi 1 e 2, oggetto del presente contratto, sono locate a corpo e nelle condizioni di fatto in cui si trovano, note alla Conduttrice che le dichiara idonee, per averne avuta finora la detenzione in virtù di precedente cessata locazione.
5. La Locatrice garantisce che gli impianti tecnologici dei quali è dotato l'immobile (elettrico, idrico, di riscaldamento, di condizionamento, di ascensori e montacarichi) sono perfettamente funzionanti e costruiti in piena osservanza delle prescrizioni normative in materia.
6. La Conduttrice prende atto del Regolamento del Consorzio GE.SE.CE.DI. per il Centro Direzionale del quale il fabbricato è parte, nonché del Regolamento in atto dei servizi del fabbricato stesso, dei quali riceve copia e che si obbliga a rispettare. La Locatrice si impegna a comunicare alla Conduttrice l'entità ed il dettaglio delle spese sostenute dal Consorzio, mediante invio delle relative bollette e con l'indicazione delle causali relative a ciascuna voce di spesa. Analogamente, la Locatrice provvederà a documentare tutte le spese relative al rendiconto annuale dei servizi dello stabile, concordando preventivamente con la Conduttrice eventuali nuove categorie di spesa oppure oneri di impatto straordinario rispetto alla gestione precedente. In caso di richiesta in esubero rispetto all'importo erogato in acconto, nel periodo compreso fra il 1° giugno e il 31 dicembre dell'anno successivo a quello di riferimento, le singole voci di spesa sono verificate in contraddittorio. In mancanza della verifica in contraddittorio, la Locatrice non può procedere all'addebito degli eventuali conguagli mediante emissione della relativa fattura.

7. La Locatrice dichiara - e la Conduttrice ne prende atto - che l'immobile è stato edificato in base a regolare progetto edilizio con i relativi atti d'obbligo e concessione edilizia e che sono state rilasciate le prescritte certificazioni in agibilità e di prevenzione incendi.
8. Il Locatore dichiara che l'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica, così come da normativa vigente, che si allega al presente contratto (**All. 12**)

Articolo 3

DURATA

1. La locazione ha durata di sei anni, con decorrenza 1° gennaio 2024.
2. Alla scadenza dei sei anni, il contratto si intende rinnovato per ulteriori sei anni, con scadenza 31 dicembre 2029, con rinuncia della Locatrice ad avvalersi della disdetta prevista dall'art. 29 della legge n. 392 del 1978.
3. Alla scadenza del 31 dicembre 2029, qualora una delle parti non abbia disdetto il contratto a mezzo di lettera raccomandata a.r. o PEC almeno dodici mesi prima della scadenza, il contratto si intende rinnovato di ulteriori sei anni.
4. Trascorsi 30 (trenta) mesi dalla data della stipula del presente contratto, la Conduttrice avrà facoltà di recedere in ogni tempo dal contratto, dandone comunicazione alla Locatrice a mezzo lettera raccomandata a.r. o PEC con un preavviso di almeno sei mesi. Tale facoltà potrà essere esercitata solo in riferimento all'intero compendio, come unitariamente locato.

Articolo 4

CANONE E ONERI ACCESSORI

1. Alla luce di quanto precede, il canone mensile della locazione è determinato applicando il valore di 11,85 euro/mq per nove piani di circa 572 mq lordi ciascuno, per i posti auto, per la porzione dell'atrio in uso esclusivo, per il deposito/magazzino e il per il deposito pulizie, come di seguito dettagliato:

Destinazione	Foglio	Particella	Subalterni	SUL (mq)	Canone Locazione Unitario (€/mq/mese)	Coefficiente di ragguglio	Canone anno (€/anno)	Locazione
Uffici piani 20-28	VIC 7	151	110-154	5.148	11,85 €	1,00	732.045,60	

Ascensori al PT, Asc. Disabili, Montacarichi	VIC 7	151 bcnc	44	11,85 €	1,00	6.256,80
Androne, Reception, sorveglianza e serv. Igienici	VIC 7	151 bcnc	156	11,85 €	1,00	22.183,20
Deposito al p. S-1 (subb.223-234)	VIC 7	151 223-234	155	11,85 €	0,50	11.020,50
*Autorimessa collettiva p. S-1	VIC 7	151 185-193	915	11,85 €	0,50	65.056,50
						836.562,60

Le parti convengono di arrotondare l'importo annuo in euro 837.000,00 (ottocentotrentasettemila/00), IVA esclusa con regime di split payment, individuato quale canone annuo a corpo della porzione di immobile locata, da corrispondere in ratei trimestrali di euro 209.250,00 (duecentonovemiladuecentocinquanta/00) ciascuno IVA esclusa, entro il giorno 5 del mese di inizio di ciascun trimestre, mediante accredito sul conto corrente della Locatrice, acceso presso Banca Intesa S.p.A. - Filiale 2007 ROMA (IBAN IT 70 H 03069 05000 000031635192), salvo modifiche che la Locatrice si impegna a comunicare tempestivamente alla Condittrice.

2. Dal 1° gennaio 2025, il canone di locazione è aggiornato annualmente secondo la variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente accertata dall'ISTAT e nella intera misura di essa, salvo diversa previsione di legge.
3. La Condittrice non può sospendere o ritardare il pagamento del canone di locazione.
4. La Condittrice è tenuta a corrispondere quanto dovuto per gli oneri accessori a proprio carico, ai sensi dell'art. 9 della legge 27 luglio 1978, n. 392. A tal fine, la Condittrice è tenuta, unitamente al canone di locazione, al pagamento anticipato di euro 145.000,00 (centoquarantacinquemila/00), IVA esclusa, all'anno a titolo di acconto degli oneri accessori riferiti all'anno solare di anticipazione, da corrispondere in quote trimestrali pari ad euro 36.250,00 (trentaseimiladuecentocinquanta/00), IVA esclusa, entro il giorno 5 del mese di inizio di ciascun trimestre. Le Parti procedono, in contraddittorio, alla verifica degli oneri accessori relativi all'anno solare precedente (dal 1° gennaio al 31 dicembre), imputabili alla Condittrice, ai fini del relativo conguaglio, in aumento o in diminuzione, tenuto conto della quota già anticipata dalla Condittrice.
5. Ai fini del riparto degli oneri accessori, alla porzione locata competono 235,59 millesimi per le spese generali della Proprietà (Tabella A); 244,62 millesimi per le spese generali degli uffici (Tabella A1); 304,11 millesimi per le spese di manutenzione degli ascensori e dei montacarichi (Tabella B); 233,73 millesimi per le spese di condizionamento (Tabella C); 522,50 millesimi per

le spese generali dei posti auto (Tabella A2) e 474,75 millesimi per le spese dell'ascensore che collega il piano terra ai garages (Tabella B), secondo il prospetto allegato (**All. 13**).

6. La quota millesimale di cui alla Tabella A1, dedotta la percentuale normativamente prevista a carico della proprietà, si applica, per la Conduttrice, in deroga al regolamento vigente per l'edificio Torre Francesco, solo relativamente ad una quota del costo dei servizi di portineria/vigilanza, forniti dalla Locatrice esclusivamente negli orari notturni, festivi e prefestivi pomeridiani. Tale quota è determinata nel 53,21%, considerato che la Conduttrice provvede per proprio conto a tali servizi nella porzione di atrio ad uso esclusivo, nell'orario compreso tra le 6:00 e le 22:00 dei giorni feriali e tra le 7:00 e le 14:00 del sabato.
7. La Locatrice e la Conduttrice convengono che la ripartizione degli oneri accessori avverrà sulla base dei criteri predeterminati in contraddittorio con riferimento ai precedenti contratti di locazione, come condivisi con appositi verbali sottoscritti dalle Parti e con il relativo "Mansionario degli Impianti e delle Opere Edili e Fabbriili" approvato all'esito della conclusione del tavolo tecnico appositamente costituito, da intendere qui espressamente ed integralmente richiamati.
8. Come convenuto al precedente art. 2, in caso di richiesta in esubero rispetto all'importo erogato in acconto a titolo di oneri accessori, le singole voci di spesa saranno verificate in contraddittorio delle Parti, fermo restando che in assenza della verifica in contraddittorio, la Locatrice non potrà procedere all'addebito degli eventuali conguagli mediante emissione della relativa fattura.

Articolo 5

MODIFICHE, INNOVAZIONI ED ADDIZIONI

1. La Conduttrice si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione o trasformazione dell'immobile, nonché agli impianti e a non eseguirvi alcuna addizione, senza il preventivo consenso scritto della Locatrice. L'eventuale applicazione di quanto disposto agli artt. 1592 e 1593 del Codice civile è di volta in volta concordato tra le Parti in occasione delle singole autorizzazioni.
2. Fatte salve le spese previste dalla legge a carico di ciascuna Parte, la Conduttrice, previa richiesta scritta, motivata e adeguatamente documentata della Locatrice, è tenuta al rimborso degli oneri amministrativi e catastali da questa sostenuti per opere di adeguamento funzionale richieste dall'Autorità.

Articolo 6

MANUTENZIONE ORDINARIA, STRAORDINARIA E RIPARAZIONI

1. La manutenzione ordinaria dell'immobile e degli impianti è a carico della Condottrice.
2. La manutenzione straordinaria è a carico della Locatrice e trova applicazione il dispositivo dell'art. 23 della legge n. 392/78.
3. In considerazione delle caratteristiche tecniche e della particolare complessità degli impianti dell'edificio "Torre Francesco", che rendono opportuna la gestione unitaria delle attività manutentive, anche di natura ordinaria, le Parti concordano di affidare alla Locatrice la manutenzione ordinaria spettante alla Condottrice, dietro ristoro dei relativi costi, sulla base del "*Protocollo attuativo degli interventi di manutenzione ordinaria*", sottoscritto in data 27 febbraio 2019 nell'ambito del previgente contratto di locazione. La Locatrice e la Condottrice decidono, pertanto, di assoggettarsi a detto "*Protocollo attuativo degli interventi di manutenzione ordinaria*", qui integralmente richiamato, in modo da formare parte integrante e sostanziale del presente contratto con riferimento al nuovo rapporto di locazione, con le modifiche nel frattempo intervenute e accettate dalle Parti. A tal fine, la data del "30 giugno 2022", figurante nell'art. 10 del citato Protocollo, è sostituita da quella del "31 dicembre 2029", corrispondente alla scadenza naturale del presente contratto di locazione, salvo rinnovo. Le parti si riservano di sostituire il citato Protocollo sulle manutenzioni entro 1 anno dalla sottoscrizione del presente contratto e comunque a richiesta delle parti, con un nuovo atto che contempli le eventuali e sopravvenute esigenze di gestione dell'immobile.
4. La Condottrice è tenuta ad eseguire le riparazioni di cui all'art. 1609 del Codice civile, nonché quelle conseguenti a danni arrecati da sua negligenza alla cosa locata e alle apparecchiature esistenti.
5. La Locatrice ha diritto di eseguire, sia all'esterno che all'interno dell'immobile, le riparazioni di propria competenza ed interventi sugli impianti che si rendessero necessari senza obbligo di acquisire il consenso della Condottrice. Qualora le opere da eseguire prevedano una durata superiore a venti giorni e non presentino carattere di urgenza, la Locatrice si impegna a concordare con la Condottrice i tempi e le modalità di esecuzione.

Articolo 7

RICONSEGNA DEI LOCALI

1. La Condottrice è costituita custode della cosa locata ed esonera la Locatrice da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti che possano derivarle da fatti dolosi e colposi di altri inquilini o da terzi, anche con riferimento all'art. 1228 c.c., nonché dei portieri o di altro personale di servizio.

2. La Conduttrice deve riconsegnare i locali e gli impianti nelle medesime condizioni nelle quali li ha ricevuti, salvo il deperimento d'uso, a mezzo verbale di riconsegna in contraddittorio tra le Parti, previo invito trasmesso dalla Conduttrice alla Locatrice con un preavviso di 7 giorni.

Articolo 8

SUBLOCAZIONE

1. La Conduttrice non può sublocare né parzialmente, né totalmente l'immobile e non può cedere ad altri il contratto, senza il consenso scritto della Locatrice.
2. Resta fermo il diritto della Conduttrice di far utilizzare i propri locali ad altre Istituzioni pubbliche nell'ambito di attività connesse a quelle istituzionali della Autorità.

Articolo 9

VISITA DELL'IMMOBILE

1. La Locatrice ha diritto di visitare e/o far visitare l'immobile ogni giorno non festivo, in orario da concordare con la Conduttrice, per un massimo di due giorni a settimana e per due ore per ciascuna volta.

Articolo 10

ASSICURAZIONE

1. La Conduttrice si obbliga a stipulare con una primaria Compagnia di Assicurazione una polizza adeguata e congrua, per quanto di propria competenza, contro i danni derivanti da incendio, scoppio e RCT, con clausola di pagamento diretto alla Locatrice a totale copertura dei danni arrecati all'immobile in caso di sinistro.

Articolo 11

AVVIAMENTO COMMERCIALE

1. La Conduttrice riconosce di non aver alcun diritto all'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale prevista dall'art. 34 della legge n. 392/78.

Articolo 12

SPESE DEL CONTRATTO – REGIME FISCALE

1. Le spese della presente scrittura, compresi gli adeguamenti, gli aggiustamenti e le rinnovazioni, nonché le eventuali spese di registro sono a carico della Locatrice e della Condittrice in parti uguali. La Locatrice anticipa tali costi per intero, dandone poi evidenza alla Condittrice, che provvede al rimborso della propria quota.
2. Le spese di bollo, quietanza e IVA sono a carico della Condittrice.
3. In quanto bene immobile strumentale non suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, si opta per l'applicazione dell'iva ai sensi dell'art. 10 comma 8 del DPR 633/72.

Articolo 13

ELEZIONE DI DOMICILIO

1. A tutti gli effetti del presente contratto ed anche per la notifica di eventuali atti giudiziari, compresi quelli relativi alle procedure di convalida di licenza o di sfratto e di esecuzione, la Condittrice elegge domicilio presso l'immobile locato.

Articolo 14

RINVIO

1. Per quanto non previsto dal presente contratto le Parti richiamano le disposizioni del Codice civile e della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Articolo 15

FORO

1. Per qualsiasi controversia, le Parti convengono la competenza del Foro di Napoli.

Articolo 16

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

1. Il trattamento dei dati personali relativi alle attività oggetto del presente contratto è effettuato dalla Locatrice e dalla Condittrice in qualità di Titolari, secondo quanto previsto dall'art. 4 del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016 - Regolamento generale sulla protezione dei dati (di seguito, Regolamento) e dal decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196, ss. mm. ii. - Codice in materia di protezione dei dati personali recante disposizioni per l'adeguamento dell'ordinamento nazionale al regolamento (UE) n. 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27 aprile 2016, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera

circolazione di tali dati e che abroga la direttiva 95/46/CE (di seguito, Codice), e avverrà nel rispetto dei principi di liceità, necessità, correttezza, pertinenza e non eccedenza, esclusivamente per le finalità del presente contratto e nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente in materia di protezione dei dati personali di cui al Regolamento e al Codice.

2. In particolare, le Parti, ciascuna per quanto di competenza, si impegnano:
 - a non comunicare i dati personali a soggetti terzi, eccezion fatta per i soggetti designati dai Titolari quali Responsabili del trattamento ai sensi dell'articolo 28 del Regolamento ovvero alle persone autorizzate al trattamento dei dati personali che operano sotto l'autorità diretta del Titolare o del Responsabile se non ai fini dell'esecuzione del contratto o nei casi espressamente previsti dalla legge, nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di protezione dei dati personali, ovvero per adempiere ad un ordine dell'Autorità Giudiziaria;
 - ad adottare tutte le misure tecniche ed organizzative richieste dall'articolo 32 del Regolamento, necessarie a garantire la correttezza e la sicurezza del trattamento dei dati personali, nonché la conformità di esso agli obblighi di legge e al Regolamento.
3. I dati personali necessari per la stipulazione e l'esecuzione del presente contratto di locazione verranno trattati esclusivamente ai fini della conclusione e dell'esecuzione dello stesso, nonché per gli adempimenti strettamente connessi alla gestione di esso e degli obblighi legali e fiscali ad esso correlati, in ottemperanza alle prescrizioni di legge.
4. Le Parti danno atto, per il tramite dei rispettivi rappresentanti, di aver provveduto, ciascuna per la propria parte, a fornire al rappresentante dell'altro contraente l'informativa di cui all'art. 13 del Regolamento.
5. La Condittrice è autorizzata alla diffusione delle informazioni di cui al contratto tramite il sito internet www.agcom.it, in ottemperanza agli obblighi previsti dalla legge.

Articolo 17

REGIME DELLE CLAUSOLE DEL CONTRATTO

1. Le Parti si danno reciprocamente atto e riconoscono che, nella redazione del presente contratto, non si è fatto uso di formulari, moduli o condizioni generali di contratto, essendo esso il risultato della libera contrattazione tra le medesime intervenute; in particolare, si dà atto che ciascuna clausola della presente contratto è stata oggetto di analitica, specifica ed esaustiva trattativa tra le Parti e frutto della loro libera determinazione e negoziazione su un piano di parità e che ciascuna di esse ha attentamente valutato e correttamente inteso la portata e tutte le possibili implicazioni di ogni suo riconoscimento e/o atto dispositivo di diritti operato e di ogni sua dichiarazione, garanzia, obbligazione, resa e assunta; il contratto deve quindi essere considerato

come redatto congiuntamente dalle Parti e nessuna presunzione potrà sorgere nel senso di sfavorire o favorire la Parte che avesse redatto qualsivoglia previsione del medesimo, con la conseguente inapplicabilità degli articoli 1341 e 1342 del Codice civile.

Roma, li _____

Letto, confermato e sottoscritto

All. 1-11 planimetrie

12 – APE

13 – Prospetto millesimi

LA LOCATRICE

LA CONDUTTRICE

Si specifica che il presente contratto di Locazione ha per oggetto beni immobili strumentali. Pertanto, il Locatore, ai sensi dell'art. 10, comma 8 del D.P.R. n. 633 del 26/10/72 espressamente dichiara di volersi avvalere dell'opzione per il regime di imponibilità IVA richiedendo la registrazione con aliquota dell'1%.

Roma li

LA LOCATRICE

LA CONDUTTRICE