

CONTRATTO DI LOCAZIONE

L'anno 2025, il giorno ... del mese di ... in Roma

TRA

EUROPA GESTIONI IMMOBILIARI S.p.A. con sede legale in Roma – Viale Europa n° 175 – Codice fiscale n. 03027410152 – Partita. I.V.A. n. 04275991000 – in persona dell'Amministratore Delegato Arch. Alberto Panfilo nato a Roma (RM) il 15/01/1965, domiciliato per la carica in Roma – Viale Europa n° 175 autorizzato alla stipula del presente contratto in forza di delibera consiliare del 17/04 u.s., di seguito più brevemente denominata **"LOCATORE"** o **"EGI"**

E

IL CONSIGLIO REGIONALE DELLA CAMPANIA con sede legale in via G. Porzio, Centro Direzionale Isola F13 – cap. 20143, Napoli – Codice Fiscale e Partita I.V.A. 80051460634 – in persona del xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx, residente a xxxxxxxxxxxx (o domiciliato per la carica in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), nella veste di cui sopra dotato a norma dello statuto societario dei più ampi poteri di gestione ordinari e straordinari, di seguito più brevemente denominato **"CONDUTTORE"** o **"CRC"**

e congiuntamente al Locatore, le **"PARTI"**

PREMESSE

1. EGI, società sottoposta all'attività di direzione e coordinamento della società "Poste Italiane S.p.A.", è proprietaria delle seguenti unità immobiliari site in Napoli, via Francesco Lauria, 80 – "Centro Direzionale – Isola F8", catastalmente censite al catasto fabbricati del Comune di Napoli alla sezione urbana VIC, foglio 9, particella 182, sub 1 – categoria B/4 (di seguito anche **l'Immobile**);
2. Le Parti hanno stipulato un contratto di locazione in data 30/08/2013 registrato telematicamente il 30/09/2013 al n. 4313 serie 3T, presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 6, in forza del quale il CRC conduce in locazione una porzione immobiliare di proprietà di EGI, sita in Napoli, via Francesco Lauria, 80 – "Centro Direzionale – Isola F8" piani dal 3° all'8° oltre il 10°,

oltre ad un locale uso deposito/magazzino sito al primo piano interrato ed una porzione del secondo piano interrato destinato ad autorimessa corrispondente a n° 21 posti auto e agli spazi condominiali ad uso comune. L'edificio nel suo complesso è censito al catasto fabbricati del Comune di Napoli alla sezione urbana VIC, foglio 9, particella 182, sub 1 – categoria B/4;

3. Il contratto di locazione ha avuto una durata iniziale di 6 (sei) anni, con decorrenza dal 01/09/2013 al 31/08/2019 e ai sensi dell'art. 3 del contratto la possibilità di rinnovo di ulteriori 6 (sei) anni.
4. In virtù della suddetta pattuizione di cui al precedente punto 3, in data 24/10/2019 è stato stipulato un Atto Aggiuntivo, con il quale le Parti, tra le altre previsioni, hanno convenuto la proroga del contratto sino al 31/08/2025;
5. Il CRC, in prossimità della scadenza del contratto di locazione in essere, con nota n° 0010566 del 13/06/2025 inviata ad EGI, ha manifestato l'interesse a permanere in locazione nei locali già in suo possesso, proponendo la stipula di un nuovo contratto con una durata di 6 (sei) anni rinnovabili per ulteriori 6 (sei), richiedendo alcuni interventi di miglioria su alcuni spazi in uso e chiedendo ad EGI di inviare la propria migliore offerta locativa e le relative condizioni contrattuali;
6. Con nota prot. n. 2356/2025 del 29/08/2025, EGI ha formalizzato al CRC la propria proposta di rinnovo del contratto di locazione, subordinata all'approvazione dei propri organi deliberanti;
7. Con nota prot. n. 0015102 del 04/09/2025, il CRC ha accettato le condizioni contrattuali inviate da EGI aggiungendo minime richieste, tra le quali altri modesti interventi di miglioria;
8. In data ... / ... / 2025, il CdA di EGI ha deliberato favorevolmente sulla proposta di locazione inviata al CRC sopra menzionata;
9. Le Parti, quindi, con il presente atto, intendono disciplinare il rapporto di locazione relativo all'Immobile in deroga alla Legge n. 392/1978 ai sensi del terzo comma dell'art. 79 della medesima legge, così come modificato dall'art. 18 del DL n. 133/2014 convertito in Legge 11 novembre 2014 n. 164, "c.d. grande locazione";
10. Poste Italiane S.p.A. e la Guardia di Finanza hanno siglato un Protocollo di intesa di cui il Conduttore dichiara di aver preso visione, con l'obiettivo di garantire il contrasto all'evasione, all'elusione e alle frodi fiscali, il contrasto agli illeciti in materia di spesa pubblica; il contrasto alla criminalità economica e finanziaria, al riciclaggio, alla falsificazione e alle frodi concernenti

i sistemi di pagamento. Il Conduttore, pertanto, si impegna a collaborare con EGI, quale società del Gruppo Poste Italiane, per il perseguimento delle suddette finalità.

Tutto ciò premesso, le Parti concordano e stipulano quanto segue.

Art.1 - Premesse ed Allegati

Le premesse e gli allegati, di seguito riportati, formano parte integrante e sostanziale del presente atto che costituisce espressa novazione di ogni eventuale rapporto preesistente tra le parti relativo al medesimo oggetto

Gli allegati sono:

- All. A: Planimetrie
- All. B: APE (che EGI si obbliga a consegnare al Conduttore entro e non oltre 60 gg dalla firma del contratto)
- All. C: Elenco Migliorie

Art.2 - Oggetto della locazione

Il Locatore, con il presente contratto concede in locazione al Conduttore, che accetta, l'Immobile sito in Napoli, via Francesco Lauria, 80 – “Centro Direzionale – Isola F8”, della superficie corrispondente a:

- piani dal 3° all'8° oltre il 10°, per un totale di n° 7 piani;
- locale uso deposito/magazzino sito al primo piano interrato;
- n° 21 posti auto siti al secondo piano interrato destinato ad autorimessa;

Il tutto come meglio evidenziato nelle unite planimetrie (All. A).

L'Immobile nel suo complesso è identificato catastalmente, al N.C.E.U. del Comune di Napoli come segue:

Sezione urbana VIC, Foglio 9, Particella 182, Subalterno 1 – Categoria B/4 – Classe 2, Rendita € 369.266,30.

Art.3 - Durata della locazione, disdetta e recesso

La locazione avrà la durata di 6 (sei) anni a partire dal 01/09/2025 e si intenderà rinnovata per ulteriori 6 (sei) anni, salvo disdetta da comunicarsi, da una delle Parti all'altra, a mezzo lettera raccomandata AR o PEC almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza.

Il Locatore concede al Conduttore di poter recedere parzialmente dal contratto limitatamente ad un intero piano in uso (e relativi posti auto) previa condivisione con il Locatore, richiesta comunicata almeno 6 (sei) mesi prima della riconsegna parziale e con esercizio di tale opzione solo entro i primi 2 (due) anni dalla vigenza del contratto. L'eventuale parziale recesso implicherà anche una riduzione del canone in modo proporzionale.

La riconsegna dell'Immobile alla scadenza del contratto, a seguito di disdetta inviata nei termini previsti dalla legislazione vigente in materia di locazione, o in caso di risoluzione anticipata, avverrà solamente quando il bene locato risulti libero da persone e cose. La permanenza del Conduttore nell'Immobile oltre la scadenza o risoluzione contrattuale, comporterà l'obbligo per il Conduttore medesimo di corrispondere al Locatore, fino alla riconsegna, il corrispettivo convenuto inclusi gli aggiornamenti ISTAT, dovuti per legge, dei canoni di locazione, salvo il riconoscimento del maggior danno in favore del Locatore stesso, a norma dell'art. 1224, co. 2, c.c.

Art.4 - Lavori a carico del Locatore

Il Locatore, a seguito della richiesta formulata dal Conduttore di cui in premessa, assume di eseguire, a cura e spese proprie, gli interventi di migliorie secondo le indicazioni, le modalità e i termini di cui all'Allegato C al presente Contratto. Il Conduttore dichiara di accettare tutti gli eventuali disagi connessi alle attività di intervento richieste al Locatore sollevando quest'ultimo da qualsiasi responsabilità in caso di dilazioni dei termini di conclusione dei lavori, per cause al medesimo Locatore non riconducibili direttamente e/o indirettamente.

Art.5 - Corrispettivo della locazione e modalità di pagamento

Il canone annuo di locazione viene pattuito in € 1.010.000,00 (euro unmilionediecimila/00) oltre I.V.A. in regime "split payment", ai sensi dell'articolo 17-ter del DPR n. 633/72 e adeguamento ISTAT, da pagarsi in quattro rate trimestrali anticipate di € 252.500,00 (euro duecentocinquantaduemilacinquecento/00) oltre I.V.A. in regime "split payment", ai sensi

dell'articolo 17-ter del DPR n. 633/72 sul c/c postale n. IT86K0760103200000041867011 intestato a Europa Gestioni Immobiliari S.p.A. – Viale Europa, n° 175 – 00144 Roma, previa presentazione di fattura che dovrà essere intestata al CONSIGLIO REGIONALE DELLA CAMPANIA, codice fiscale e Partita IVA 80051460634 e verrà emessa, esclusivamente in formato xml, tramite il sistema di interscambio, come previsto dalla Legge di Stabilità 2018 n. 2015 in tema di fatturazione elettronica, riportando nel campo Codice Destinatario il codice UFFWXV;

Il pagamento di dette rate dovrà essere effettuato con rimando alla data di decorrenza di cui al precedente art. 3, entro 30 (trenta) giorni dalla data di emissione della fattura.

Il Conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento delle somme dovute in dipendenza del presente contratto.

In caso di ritardato pagamento del canone, fermo restando quanto previsto dal Decreto Legislativo 9 ottobre 2002, n. 231, il Conduttore riconoscerà al Locatore stesso, a partire dal giorno successivo alla scadenza del termine per il pagamento e senza che sia necessaria la costituzione in mora, un interesse di mora pari al saggio d'interesse del principale strumento di rifinanziamento della Banca Centrale Europea applicato alla sua più recente operazione di rifinanziamento principale effettuata il primo giorno di calendario del semestre in questione, maggiorato di 8 (otto) punti percentuali. Tali interessi saranno addebitati con relativa fattura.

I pagamenti relativi al contratto di locazione, compresi quelli relativi agli oneri accessori, non potranno essere sospesi o ritardati per qualsiasi diritto o pretesa del Conduttore relativamente alla cosa locata, diritto o pretesa che dovranno essere fatti valere in separato giudizio.

Il mancato pagamento, totale e/o parziale, di 2 (due) rate del Canone di Locazione, costituirà automaticamente in mora il Conduttore, con il conseguente diritto del Locatore di chiedere la risoluzione ipso iure del Contratto di Locazione, salvo ed impregiudicato ogni diritto al maggior danno. Il Locatore comunicherà per iscritto al Conduttore l'intenzione di avvalersi della presente clausola mediante semplice comunicazione scritta da trasmettersi a mezzo PEC o raccomandata AR.

Fermo restando, in ogni caso, quanto previsto dal Decreto Legislativo 9 ottobre 2002, n. 231 e s.m.i. in caso di ritardo di pagamento del canone il Conduttore riconoscerà al Locatore un interesse di mora pari al saggio d'interesse del principale strumento di rifinanziamento della Banca Centrale

Europea applicato alla sua più recente operazione di rifinanziamento principale effettuata il primo giorno di calendario del semestre in questione, maggiorato di otto punti percentuali. Tali interessi saranno addebitati con relativa fattura.

Art.6 - Aggiornamento ISTAT

Ai sensi dell'art. 32 della L. 392/1978, le parti convengono che, a partire dal secondo anno della locazione, il canone verrà aggiornato di anno in anno, su base importo annualità precedente e solo in aumento, nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. Il canone sarà annualmente aggiornato automaticamente e senza espressa richiesta da parte del Locatore.

Il Conduttore, in caso di recesso contrattuale, si obbliga a corrispondere il canone di locazione, comprensivo degli aggiornamenti ISTAT intervenuti e di quelli eventuali futuri, per l'intero periodo di preavviso.

Art.7 - Oneri Accessori

Sono integralmente a carico del Conduttore tutti gli oneri accessori comunque connessi al godimento dell'Immobile ed all'uso convenuto (luce/gas/acqua), fatta esclusivamente eccezione per gli oneri posti espressamente a carico del Locatore da norme inderogabili di legge.

Per la corresponsione delle spese relative alle forniture di acqua, energia elettrica relativa agli impianti ad uso comune, gas per il riscaldamento, nonché quelle relative alla manutenzione/pulizia degli impianti/cose comuni si fa riferimento alle tabelle millesimali già in possesso del Conduttore.

Gli importi sopra descritti saranno corrisposti al Locatore in rate trimestrali anticipate con stessa decorrenza e modalità delle rate del canone di locazione.

Sono a carico del Conduttore le tasse e i tributi relativi al godimento dell'Immobile, quali a titolo esemplificativo, la tassa relativa al servizio di asporto dei rifiuti solidi urbani, la tassa per i passi carrai, (ove applicabile), la tassa di occupazione del suolo pubblico, la tassa pubblicitaria, per l'insegna e tutte le eventuali ulteriori tasse ed imposte a carico del Conduttore in ragione dell'uso e del godimento dell'Immobile.

Alla cessazione della locazione, il Conduttore presterà tutta la necessaria collaborazione al Locatore, e/o al soggetto incaricato da quest'ultimo, affinché le utenze vengano volturate a favore del soggetto indicato dal Locatore.

Il Conduttore sarà tenuto al pagamento degli Oneri Accessori anche per il ritardato rilascio dell'Immobile oltre la data di scadenza o cessazione per qualsiasi causa del Contratto e sino alla riconsegna effettiva.

Art.8 - Destinazione d'uso dell'Immobile

L'Immobile viene locato per l'uso esclusivo di ufficio per i piani dal 3° all'8° oltre il 10° e ad uso magazzino/deposito per il piano primo interrato. Per quest'ultimo il Conduttore si obbliga a rispettare il limite del carico d'incendio previsto dalle norme del CPI del fabbricato.

Il Conduttore dichiara che l'attività svolta nell'Immobile non comporta contatti diretti con il pubblico degli utenti. Con riferimento all'indennità per la perdita di avviamento le Parti espressamente rinviando alle disposizioni contenute nell' art. 35, della legge 27 luglio 1978, n. 392.

È fatto divieto al Conduttore, di mutare, anche in parte ed anche solo temporaneamente, la destinazione d'uso convenuta. In caso di contravvenzione alla presente disposizione il Locatore potrà risolvere il contratto ai sensi dell'art. 1456 del c.c.

Art.9 - Manutenzione ordinaria, straordinaria e riconduzione in pristino stato

Il Conduttore, già in possesso dell'Immobile, è costituito custode dello stesso e si impegna a mantenerlo in buono stato di manutenzione, fatto salvo il deperimento dovuto all'uso.

In conformità di quanto previsto dall'art. 1576 del c.c. sono a carico del Locatore le attività di manutenzione straordinaria necessarie alla regolare fruibilità dell'Immobile, mentre competono al Conduttore la manutenzione ordinaria e le attività di piccola manutenzione a norma degli artt. 1576 e 1609 del c.c.

Qualora il Locatore non esegua i necessari interventi di manutenzione straordinaria urgenti e non differibili, il Conduttore potrà, previa diffida ad adempiere da inviarsi al Locatore tramite PEC entro 15 giorni, provvedervi direttamente a propria sua cura e spese, qualora il Locatore non manifesti

l'intenzione di adempiere entro 20 giorni dalla ricezione della diffida. In quest'ultimo caso il Locatore rimborserà, a richiesta del Conduttore, le spese sostenute previa presentazione di regolare fattura di rimborso e dei relativi giustificativi dei costi sostenuti, che verrà liquidata entro 30 gg.

Il Conduttore assume a suo rischio, cura e spese l'esecuzione di eventuali ulteriori adeguamenti e adattamenti dei locali e degli impianti che il Conduttore medesimo volesse attuare in relazione alle esigenze determinate dallo svolgimento delle proprie attività; tali lavori dovranno preventivamente essere comunicati ed autorizzati dal Locatore. Il Conduttore deve riconsegnare tutti gli impianti, al termine della locazione, nello stato in cui li ha ricevuti, in conformità della descrizione fatta dalle parti al momento della Consegna, salvo il logorio dovuto al normale uso.

Art.10 - Migliorie e addizioni e riconduzione in pristino stato

Il Locatore potrà eseguire interventi di restauro, modifica o innovazione, pur non a carattere d'urgenza, senza corrispondere alcun indennizzo al Conduttore, quantunque questi, per effetto di detti interventi, subisca incomodi per oltre 20 (venti) giorni, derogando così espressamente al disposto dell'art. 1584 del c.c., con modalità e tempi di attuazione da concordare con il Conduttore.

Il Conduttore si impegna a non apportare migliorie o addizioni alle porzioni di Immobile concesse in locazione e agli impianti ivi esistenti, né ad intraprendere alcun lavoro edilizio idoneo a modificare, seppur in parte, le condizioni delle stesse senza il consenso scritto del Locatore che potrà manifestare i suoi intendimenti a mezzo posta elettronica certificata (PEC) o lettera raccomandata AR entro 30 (trenta) giorni dalla ricezione della relativa richiesta.

Il Conduttore, nel caso di interventi che possano interferire con il rispetto delle normative sulla prevenzione incendi e/o altre soggette al controllo di organi di vigilanza, si farà carico di tutti gli adempimenti previsti, ivi compreso l'ottenimento dell'eventuale documentazione a corredo (urbanistica, di prevenzione incendi, di sicurezza nei luoghi di lavoro, ecc.) e dei relativi costi. Inoltre, ad opere ultimate, consegnerà al Locatore i permessi, le autorizzazioni, le licenze, i certificati e quant'altro connesso agli interventi effettuati in copia originale. Il Locatore si obbliga a fornire al Conduttore, a spese di quest'ultimo, tutta la documentazione che si rivelasse necessaria per gli adempimenti di cui sopra ed a sottoscrivere le relative richieste per l'ottenimento delle autorizzazione urbanistiche, edilizie, commerciali o quant'altro necessario.

Le eventuali migliorie e lavori di ammodernamento e/o trasformazione di natura straordinaria che dovessero rendersi necessari per lo svolgimento dell'attività del Conduttore, e che non possano essere successivamente eliminati senza alterare lo stato originario dei locali, dovranno essere comunicati al Locatore con congruo preavviso, a mezzo PEC o lettera raccomandata AR e da quest'ultimo autorizzati. Le stesse migliorie e/o lavori di ammodernamento, anche se autorizzati, rimarranno a vantaggio delle unità locate senza diritto ad alcuna indennità e/o rimborso a favore del Conduttore, e senza possibilità di pretendere da quest'ultimo il ripristino delle stesse nello status quo ante.

In caso contrario, il Conduttore sarà tenuto - a semplice richiesta del Locatore - alla remissione in pristino dell'Immobile.

Art.11 - Obblighi/ responsabilità del Conduttore ed esoneri del Locatore

Il Conduttore è costituito custode dell'Immobile ed è responsabile, ai sensi dell'art. 2051 del c.c., dei danni causati durante la presente locazione all'Immobile stesso, ai relativi impianti, alle cose di proprietà del Locatore, di terzi anche se causati da persone ammesse, pur temporaneamente, all'uso o al godimento dell'Immobile.

Ai sensi dell'art. 1587 del c.c., la porzione immobiliare deve essere condotta in locazione con cura e diligenza dal Conduttore che ne deve garantire la funzionalità ed il decoro, provvedendo, a proprie spese, all'esecuzione delle opere a tal fine necessarie.

Il Conduttore è responsabile, inoltre, dei danni che possano derivare a persone, cose ed impianti per inerzia, incuria o per mancata esecuzione dei lavori per i quali sia obbligato a provvedere. Egli dovrà, inoltre, dare immediata notizia al Locatore della necessità di riparazioni non a suo carico.

In caso di incendio per colpa o negligenza del Conduttore, le spese per le riparazioni, gli indennizzi per eventuali danni a persone e quant'altro dovuto saranno a carico del Conduttore stesso.

Il Conduttore si obbliga ad osservare e far osservare le disposizioni ed i regolamenti interni per l'uso dello stabile in cui si trova il bene locato, dichiarando di conoscerli e di accettarli.

Il Conduttore si obbliga a garantire che i servizi all'interno del bene locato vengano svolti nel pieno rispetto delle norme vigenti in materia di sicurezza, di igiene sul lavoro e di contenimento dei consumi energetici.

Il Conduttore ha l'obbligo di richiedere, a propria cura e spese, le eventuali autorizzazioni e/o permessi, alle Autorità competenti secondo la normativa vigente, per l'attività propria da svolgere nella porzione immobiliare locata.

Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che:

- possano derivargli da fatto od omissioni di terzi, anche se resi responsabili o facilitati dall'assenza o inavvertenza del servizio di portineria/sorveglianza del bene locato;
- possano derivare da fatto doloso o colposo di terzi.

Il Locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione di servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

Il Locatore non assume, inoltre, alcuna responsabilità:

- per quanto concerne il possesso, da parte del Conduttore, di tutti i requisiti di legge eventualmente previsti per l'esercizio della propria attività, anche sotto l'aspetto sanitario, di igiene sul lavoro, fiscale e previdenziale;
- per eventuali danni che, in relazione alla locazione, possano derivare alle persone o cose per guasti, furti, e per qualsiasi altra causa, nessuna esclusa, né si ritiene depositario degli oggetti, delle attrezzature e delle merci esistenti nella porzione immobiliare locata, assumendosi il solo impegno di dare tempestiva comunicazione al Conduttore, appena a conoscenza, di eventuali danni e/o altri eventi;
- per i danni che possano derivare a qualsivoglia persona nell'accedere alla porzione immobiliare locata e/o nel permanere all'interno della stessa.

Art.12 - Assicurazioni

Il Locatore dichiara che l'Immobile è coperto da una polizza assicurativa "AllRisks" della compagnia d'assicurazioni HDI con decorrenza dalle ore 24:00 del 30/06/2025.

Il Conduttore, contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto e comunque non oltre giorni 30 (trenta) dalla sottoscrizione, si impegna a consegnare al Locatore una polizza assicurativa, stipulata con Primaria Compagnia di Assicurazioni, di RC Terzi e, per tutti i rischi relativi all'attività esercitata e che coprano ogni danno conseguente ai locali, a chiunque cagionato, sia terzo che dipendente o collaboratore del Conduttore stesso. La polizza dovrà prevedere dei massimali di risarcimento non inferiori ad € 2.500.000,00 (euro duemilionicinquecentomila/00). Di detta polizza e del regolare pagamento dei premi per tutta la durata della locazione il Conduttore dovrà fornire ampia ed esaustiva documentazione al Locatore. Il mancato adempimento dei suddetti obblighi a carico del Conduttore comporta la risoluzione del contratto ai sensi dell'articolo 1456 del c.c. per fatto e colpa del Conduttore, il quale sarà tenuto in ogni caso al risarcimento dei danni patiti dal Locatore.

Art.13 - Ritardo nella restituzione del bene locato

Il Conduttore si impegna, ex art.1590 del c.c., a riconsegnare i locali alla scadenza del contratto nello stato medesimo in cui sono stati consegnati al momento della Consegna, salvo il normale deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. In caso di ritardo nella riconsegna dei locali alla scadenza del rapporto contrattuale, il Conduttore sarà tenuto a pagare al Locatore un'indennità di occupazione corrispondente all'ultimo canone applicato in misura proporzionale al periodo di occupazione, da pagarsi con periodicità mensile fino alla riconsegna delle porzioni d'Immobile locate, inclusi gli aggiornamenti ISTAT intervenuti, salvo in ogni caso il diritto del Locatore di pretendere il maggior danno, a norma dell'art.1224 del c.c.

Il Conduttore, in mora nella restituzione della porzione immobiliare locata, è tenuto, ai sensi dell'art. 1591 del c.c., a dare al Locatore per tutto il periodo di occupazione dell'Immobile fino alla riconsegna, il corrispettivo convenuto compresi, in caso di ritardato pagamento, gli interessi moratori di cui al precedente art. 5 e gli aggiornamenti ISTAT del canone di locazione di cui al precedente art. 6, fatto salvo il diritto al maggior danno ai sensi di legge.

Art.14 - Sublocazione e cessione del contratto

È fatto espresso divieto al Conduttore di sublocare, totalmente o parzialmente l'immobile e di cedere il presente contratto, pena la risoluzione dello stesso ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile. Il Conduttore potrà sublocare in tutto o in parte gli spazi oggetto della locazione solo a società o Enti

partecipati dalla Regione Campania o dal Consiglio della Regione Campania e solo previo consenso scritto del Locatore. In ogni caso il Conduttore resta responsabile in solido con il sub-Conduttore, verso il Locatore, per l'adempimento di tutti gli obblighi assunti con la sottoscrizione del presente contratto.

Art.15 - Cessione del Contratto da parte del Locatore, Alienazione del bene locato e diritto di prelazione

Il Conduttore presta sin d'ora il proprio consenso a che il Locatore possa cedere in ogni momento il presente contratto. La cessione dovrà essere comunicata con almeno 60 (sessanta) giorni di anticipo ed a mezzo lettera raccomandata AR inviata presso la sede del Conduttore, indicando gli estremi del soggetto cessionario e quant'altro necessiti.

In caso di trasferimento a titolo oneroso della proprietà dell'Immobile, il Locatore in ragione dell'uso a cui è destinato l'immobile che non determina il contatto con il pubblico, non applicherà le previsioni di cui all'art. 38 (Diritto di prelazione) della legge 27 luglio 1978, n. 392.

In caso di alienazione dell'Immobile, l'acquirente avrà facoltà di sciogliersi dalla locazione, ai sensi dell'art. 1603 del c.c.

Il Conduttore, in caso di vendita dell'Immobile a terzi, rinuncia espressamente a qualsivoglia compenso a titolo di indennizzo.

In caso di messa in vendita dell'Immobile il Conduttore si obbliga a consentirne la visita da parte di aspiranti acquirenti, due volte la settimana in orario d'ufficio secondo modalità da concordare, ma sempre con modalità tali da non intralciare il regolare svolgimento delle attività del Conduttore o dei terzi che erogano servizi in subappalto per conto dello stesso.

Art.16 - Facoltà di accesso/ispezione dei locali

Il Locatore potrà in qualsiasi momento, con adeguato preavviso, ispezionare o far ispezionare la porzione immobiliare locata, anche allo scopo di constatarne il modo d'uso o per la verifica degli impianti, e farvi direttamente eseguire quelle opere che, pur essendo a carico del Conduttore, non siano state da questi eseguite. Il Locatore, pertanto, si sostituirà al Conduttore che non abbia

provveduto tempestivamente e direttamente all'esecuzione di dette opere e la relativa spesa gli dovrà essere rimborsata entro trenta giorni dall'avvenuta riparazione.

In caso di fine locazione il Conduttore si obbliga a lasciare visitare l'Immobile, dai potenziali subentranti, due volte la settimana in orario d'ufficio secondo modalità da concordare, a partire dal primo giorno dell'ultimo anno di locazione ovvero dell'ultimo semestre in caso di risoluzione anticipata.

Art.17 - Risoluzione del Contratto di Locazione

Il Locatore, fermo il diritto al risarcimento dei danni, può risolvere di diritto ex art. 1456 del c.c. il Contratto di Locazione in tutti i casi esplicitamente previsti nel presente contratto e qualora il Conduttore, in caso di difficoltà economica per cui non possa far fronte ai debiti, sia sottoposto ad una procedura di liquidazione coatta amministrativa specifica.

Art.18 - Regole etiche e di condotta

EGI ha adottato il Codice Etico del Gruppo Poste Italiane e la Politica Aziendale in materia di tutela e protezione dei diritti umani, cui EGI impronta la conduzione degli affari e la gestione dei propri rapporti interni e che sono consultabili sul sito www.posteitaliane.it.

EGI, in recepimento della Politica Integrata del Gruppo Poste Italiane e in linea con le proprie attività, ha adottato una propria Politica Integrata; inoltre - in conformità ai principi e alle linee guida previste dal D. Lgs. 231/2001 - ha adottato un proprio Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo ai sensi del D. Lgs. 231 (di seguito "Modello Organizzativo 231"): entrambi i documenti sono consultabili all'indirizzo <https://www.posteitaliane.it/it/societa-del-gruppo.html>.

Con la sottoscrizione del presente Contratto, il Conduttore dichiara espressamente di averne preso atto impegnandosi ad osservare comportamenti conformi a quanto in essi previsto.

Il presente articolo, in linea con i documenti sopra citati, definisce in particolare le linee guida etico-sociali e gli obblighi a cui devono attenersi i fornitori, compresi eventuali subappaltatori, nonché i partner del Gruppo Poste Italiane.

Le relazioni commerciali con i fornitori e partner si svolgono nel reciproco rispetto di criteri di imparzialità, economicità, trasparenza, lealtà e correttezza professionale, evitando rapporti che possano generare vantaggi personali o conflitti di interesse.

In tale ottica il Gruppo Poste Italiane promuove l'adozione di standard etici di comportamento da parte dei propri fornitori o partner ed incentiva la diffusione da parte di questi ultimi di principi etici e di responsabilità sociale tra i soggetti che si posizionano nell'ambito della catena di fornitura dell'Azienda.

In relazione a quanto sopra, il Conducente assicura, per sé e per i propri dipendenti e/o collaboratori, di attenersi nei rapporti con il Gruppo Poste Italiane a principi di buona fede, diligenza, collaborazione, affidabilità, integrità, trasparenza, lealtà e correttezza professionale. Il Conducente si impegna a promuovere l'applicazione dei suddetti principi etici anche verso terzi comunque coinvolti direttamente o indirettamente in qualsivoglia relazione con il Gruppo Poste Italiane.

In particolare, ferma restando la normativa vigente e fermi restando gli obblighi specificamente previsti in altre disposizioni del presente contratto/accordo, il Conducente:

- si impegna ad uniformarsi alla normativa in materia di concorrenza, sia comunitaria che nazionale, astenendosi dal porre in essere comportamenti anticoncorrenziali o comunque non etici e contrari alle regole a tutela della concorrenza;
- si obbliga a trattare in modo riservato qualsiasi notizia, documento, informazione, concetto e know-how, concernente in modo diretto o indiretto l'attività di EGI di cui dovesse venire a conoscenza in conseguenza dei rapporti instaurati; si impegna al rispetto delle norme in materia di tutela ambientale anche al fine di preservare la qualità del territorio in cui opera e promuovere un migliore utilizzo delle risorse naturali;
- si impegna al corretto utilizzo delle attrezzature di EGI nel caso di svolgimento delle attività all'interno dei siti di EGI stessa nonché al pieno rispetto delle normative e dei processi che regolano l'accesso alle sedi aziendali;
- agisce nel rispetto della normativa vigente sul divieto di intermediazione, interposizione e appalto di prestazioni di lavoro;
- si impegna al rispetto dei diritti fondamentali e della dignità dei propri dipendenti, nonché dei fornitori e partner, nel rispetto della normativa vigente in materia di lavoro

- non ammette né intraprende alcuna forma di corruzione direttamente o indirettamente nei confronti dei dipendenti del Gruppo Poste Italiane e di soggetti pubblici e privati.

Il Conduttore, inoltre, dichiara per sé e per i propri dipendenti e/o collaboratori di essere a conoscenza della normativa vigente in materia di responsabilità amministrativa delle persone giuridiche, delle società e delle associazioni e, in particolare, di quanto previsto dal decreto legislativo n. 231/2001 e di improntare la conduzione degli affari e la gestione dei rapporti interni al puntuale rispetto di detta normativa e pertanto si impegna a non tenere comportamenti che potrebbero determinare la commissione, anche tentata, dei reati ivi contemplati e ad adottare e attuare, ove opportuno, procedure idonee a prevenire dette violazioni.

Il Conduttore, infine, si impegna a perseguire qualsiasi comportamento non conforme a quanto previsto sul tema anticorruzione nella Politica Integrata di EGI e ad incoraggiare ogni possibile sforzo per prevenire la corruzione da parte di terze parti ad essa collegate. In caso di inosservanza degli impegni di cui al presente articolo, ovvero qualora risultasse non conforme al vero anche una sola delle dichiarazioni rese dal Conduttore, per tutta la durata del presente contratto/accordo, EGI si riserva di risolvere lo stesso di diritto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c., fermo restando il risarcimento degli ulteriori danni.

Art.19 - Conflitto di interessi

Nell'esecuzione del presente Contratto, le Parti si obbligano a curare gli interessi reciproci.

Le Parti dichiarano ed espressamente garantiscono che non esiste alcun conflitto di interessi, né esistono situazioni note che possano dare luogo all'insorgere di qualsivoglia conflitto di interessi in relazione al presente Contratto.

Esiste conflitto di interessi quando l'imparzialità e l'indipendenza nell'esecuzione del contratto possono essere compromesse da un interesse finanziario, economico o altro interesse personale, in analogia a quanto previsto dall'art. 16 del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i.

Per tutta la durata del presente Contratto le Parti si impegnano ad adottare una condotta idonea ad evitare l'insorgere di conflitti di interesse.

Qualora in corso di esecuzione del presente Contratto si determinasse una qualunque situazione idonea a generare un conflitto di interessi, le Parti dovranno darne prontamente comunicazione scritta l'una all'altra.

In ogni caso, le Parti si riservano di valutare la sussistenza di conflitti di interessi ai fini della risoluzione del Contratto di locazione, ovvero di un eventuale recesso o sospensione dell'incarico.

Qualora le Parti non adempiano agli obblighi derivanti dal presente articolo ciascuna si riserva la facoltà di risolvere il presente Contratto di Locazione di diritto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c., fatta salva la richiesta di risarcimento degli eventuali danni subiti.

Art.20 - Trattamento dei dati personali

Il Conduttore ed il Locatore si impegnano a dare esecuzione al presente contratto nel rispetto del D. Lgs. 196/2003 e s.m.i. (il "Codice Privacy") e del Regolamento Europeo 679/2016 sulla Data Protection (il "GDPR" e, insieme al Codice Privacy, le "Leggi sulla Privacy") e riconoscono di essersi reciprocamente scambiate le informazioni dovute ai sensi dell'articolo 13 Codice Privacy; ciascuna parte tratterà i dati personali dell'altra solo al fine di adempiere agli obblighi derivanti da disposizioni di legge e/o dal presente Contratto.

Nell'ambito del trattamento dei dati personali connesso all'espletamento delle attività previste dal presente Contratto, le Parti, ciascuna per le attività di rispettiva e specifica competenza, opereranno in qualità di "Titolari autonomi", nel pieno rispetto delle disposizioni dalla normativa sulla protezione dei dati personali.

Le persone autorizzate al trattamento saranno individuate dal Titolare ed opereranno sotto la sua diretta autorità, attenendosi alle istruzioni dallo stesso impartite.

Le Parti si impegnano reciprocamente ad osservare ed a far osservare ai propri dipendenti e collaboratori, per tutta la durata del presente Contratto le disposizioni in materia di trattamento dei dati personali in relazione alle attività svolte ed in particolare a non comunicare, né diffondere a terzi alcuna informazione o documentazione acquisita in ragione del presente contratto, pena l'assunzione di responsabilità per i danni causati dall'uso improprio.

I dati raccolti e/o trasmessi saranno utilizzati per le sole finalità di svolgimento dei servizi oggetto del presente Contratto e per il tempo strettamente necessario all'espletamento degli stessi.

Le Parti si impegnano ad adottare tutte le misure tecniche e organizzative adeguate al fine di assicurare che il trattamento soddisfi i requisiti imposti dalla normativa applicabile e garantisca la tutela dei diritti dell'interessato. Le stesse Parti si vincolano inoltre ad assicurare la riservatezza e la sicurezza dei dati e a prevenire i rischi di distruzione e perdita anche accidentale dei dati, di accesso non autorizzato o di trattamento non consentito o non conforme alle finalità della raccolta dei dati.

Art.21 - Deposito Cauzionale o Garanzia Bancaria

Il Conduttore consegna al Locatore all'atto della sottoscrizione del presente contratto una fideiussione bancaria (La Garanzia) della somma di euro importo pari a € 252.500,00 (euro duecentocinquantadue milacinquecento/00) pari a numero 3 mensilità del canone locativo annuo a regime, a garanzia dell'adempimento di tutti gli obblighi contrattuali. Tale Garanzia dovrà permanere per tutta la durata contrattuale ed integrata nel caso di totale o parziale escussione da parte del Locatore, o rinnovata nel caso di scadenza antecedente la fine del contratto.

La Garanzia dovrà essere emessa da primario Istituto Bancario a prima richiesta, con rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e all'eccezione di cui all'Art. 1957 2° comma c.c. oltre che operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Locatore.

La Garanzia avrà efficacia sino a sei mesi dopo la riconsegna dell'Immobile ed in caso di sua escussione, totale o parziale, dovrà essere immediatamente ricostituita. Nell'ipotesi di mancato ripristino della Garanzia nel suo ammontare, il Locatore potrà risolvere il Contratto di Locazione ai sensi dell'art. 1456 cod. civ. Il Locatore dovrà comunicare per iscritto al Conduttore l'intenzione di avvalersi della presente clausola mediante semplice comunicazione scritta da trasmettersi a mezzo PEC o raccomandata AR.

Fermo quanto previsto nei precedenti commi del presente articolo, l'originale della fideiussione sarà restituito dal Locatore al Conduttore trascorsi 6 mesi dalla riconsegna dell'Unità al Locatore

Art.22 - Elezione di domicilio – Comunicazioni

A tutti gli effetti del presente contratto, le Parti eleggono il proprio domicilio nelle rispettive sedi legali.

Ogni modifica al presente contratto dovrà avvenire ed essere approvata esclusivamente mediante atto scritto e sottoscritto da entrambe le parti ed indirizzata come segue valendosi ciò come elezione di domicilio ad ogni effetto, anche ai fini di ogni comunicazione e/o notifica di atti giudiziari:

Locatore: Europa Gestioni Immobiliari S.p.A., V.le Europa n. 175, 00144 – Roma

PEC: egi@pec.posteitaliane.it.

Conduttore: _____

PEC: _____

Art.23 - Spese legali ed oneri fiscali

Il presente contratto è soggetto a registrazione in termine fisso e sconta l'imposta proporzionale di registro nella misura pro-tempore vigente.

La registrazione verrà effettuata a cura del Locatore e la relativa spesa posta a carico delle Parti in misura uguale secondo quanto previsto dall'art. 8 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Il Locatore ha l'obbligo di applicare il contrassegno telematico sulle fatture contestualmente alla data della loro emissione, nella misura pro tempore vigente, nei casi in cui l'imposta di bollo sia dovuta. Il Conduttore, in qualità di soggetto inciso dal tributo, provvederà poi a rimborsare la relativa spesa al Locatore.

Restano, invece, a carico del Conduttore e del Locatore in misura uguale le altre imposte di bollo e le eventuali spese di stipula del presente atto.

Art.24 - Osservanza di leggi e regolamenti

Le Parti convengono espressamente che al presente contratto si applica la normativa italiana (sostanziale e processuale) vigente sul territorio nazionale.

In particolare, il Conduttore si obbliga ad osservare tutte le leggi ed i regolamenti disciplinanti in Italia l'esercizio delle attività per le quali è stato locato l'Immobile. Per quanto non diversamente previsto nel presente contratto, le Parti contraenti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice civile ed alle norme speciali vigenti in materia di locazione di immobili ad uso diverso dall'abitativo.

Art.25 - Foro competente

Ogni controversia inerente la validità, interpretazione ed esecuzione del presente Contratto sarà di competenza esclusiva del Foro di Roma.

Art.26 - Libera negoziazione delle clausole

Le Parti dichiarano di aver sottoposto a personale e specifica trattativa ogni pattuizione contenuta nel presente accordo, di aver proceduto alla congiunta redazione e lettura dello stesso in ogni sua clausola e che, pertanto, le singole pattuizioni in esso contenute non richiedono una specifica approvazione ai sensi degli articoli 1341 e 1342 c.c.

Roma,

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Europa Gestioni Immobiliari S.p.A.