

Contratto di locazione di immobile ad uso non abitativo

Porzione Immobiliare in Torino, Corso Novara, 96

Tra

DeA Capital Real Estate SGR S.p.A.

**Per conto e nell'interesse del Fondo di Investimento Alternativo (FIA)
Italiano Riservato di Tipo Chiuso denominato "Rho Plus - Fondo di
Investimento Alternativo Immobiliare di Tipo Chiuso Riservato"**

E

Infratrasporti.To S.r.l.



INDICE

Art. 1	Premesse ed allegati
Art. 2	Oggetto
Art. 2Bis	Esecuzione dei Lavori di Riqualificazione
Art. 3	Consegna della Porzione Immobiliare
Art. 4	Decorrenza e durata
Art. 5	Canone di locazione
Art. 6	Modalità di pagamento
Art. 7	Destinazione d'uso, divieto di sublocazione e di cessione del Contratto
Art. 8	Deposito cauzionale
Art. 9	Autorizzazioni e responsabilità
Art. 10	Riconsegna della Porzione Immobiliare
Art. 11	Riparazioni, migliorie ed addizioni
Art. 12	Conservazione e manutenzione della Porzione Immobiliare
Art. 13	Oneri accessori
Art. 14	Visite nella Porzione Immobiliare
Art. 15	Risoluzione del Contratto
Art. 16	Elezione di domicilio e Comunicazioni
Art. 17	Trattamento fiscale
Art. 18	Cessione dei crediti
Art. 19	Mediazione e Foro competente
Art. 20	Dichiarazioni delle Parti
Art. 21	Trattamento dei Dati Personali

ALLEGATI

A	Planimetrie
B	Lavori a carico della Locatrice
C	<i>Layout</i> della Porzione Immobiliare
D	Informativa privacy

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO NON ABITATIVO

Tra

- DeA Capital Real Estate SGR S.p.A., quale società di gestione e pertanto nell'interesse ed in rappresentanza del fondo "Fondo di Investimento Alternativo (FIA) Italiano Riservato di Tipo Chiuso denominato "Rho Plus - Fondo di Investimento Alternativo Immobiliare di Tipo Chiuso Riservato" (di seguito, "**Fondo**"), con sede legale in Roma, Via Mercadante n. 18, e sede operativa in Milano, Via Brera n. 21, C.F. e P.IVA n. 05553101006, in persona dell'Arch. Giacomo Fochetti, nella qualità di Procuratore Speciale, munito dei necessari poteri, (di seguito, "**Locatrice**"),
- e**
- Infratrasporti.To S.r.l., con sede legale in Torino, Corso Giuseppe Siccardi, 15, C.F. e P.IVA n. 10319310016, in persona di Massimiliano Cudia, nella qualità di Amministratore Unico, munito dei necessari poteri (di seguito, "**Conduttrice**").

Premesso che

- a) il Fondo "Rho Plus" è proprietario dell'immobile sito in Torino, Corso Novara, 96 (di seguito, "**Immobile**");
- b) la Conduttrice ha manifestato la propria volontà di prendere in locazione una porzione immobiliare costituita da:
 - 1. unità immobiliare ad uso ufficio sita ai piani settimo (trattasi di porzione di piano), ottavo (trattasi di intero piano) e nono (trattasi di intero piano) di mq. 1.286 (milleduecentoottantasei) lordi circa, censita al Catasto Fabricati del Comune di Torino come segue:
 - a. Foglio 1185, Mappale 270, sub 16 (parte), categoria D/8, rendita di 13.406,31 Euro,
 - b. Foglio 1185, Mappale 270, sub 17, categoria D/8, rendita di 13.406,31 Euro,
 - c. Foglio 1185, Mappale 270, sub 18, categoria D/8, rendita di 13.406,31 Euro;
 - 2. unità immobiliari ad uso magazzino site al piano secondo interrato di mq. 65 (sessantacinque) lordi circa, censite al Catasto Fabricati del Comune di Torino al Foglio 1185, Mappale 270, sub 19 (parte), categoria D/8, rendita 10.798,92 Euro;
 - 3. n. 12 (dodici) posti auto coperti al piano primo interrato, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Torino al Foglio 1185, Mappale 270, sub. 1 (parte), categoria D/8, rendita 11.100,00 Euro,il tutto come graficamente evidenziato con interlineatura di colore blu nelle planimetrie che si allegano sub A (di seguito, "**Porzione Immobiliare**"),
- c) la Locatrice e la Conduttrice (di seguito, unitariamente, "**Parti**") hanno raggiunto un accordo circa le condizioni e i termini della locazione avente ad oggetto la Porzione Immobiliare, che intendono perfezionare sulla base delle pattuizioni contenute nel presente contratto (di seguito, "**Contratto**");
- d) la Conduttrice dichiara che, in relazione alla locazione oggetto del presente Contratto, non versa in una situazione di conflitto di interessi con la Locatrice e che non sussistono con la medesima rapporti economici o accordi significativi (direttamente o indirettamente tramite società controllate).

Quanto sopra premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente Contratto, con la presente scrittura redatta in tre originali da valere ad ogni effetto di legge, che annulla e sostituisce ogni altro accordo intercorso tra le Parti avente ad oggetto la locazione della Porzione Immobiliare, tra le Parti si conviene e stipula quanto segue.

Art. 1 - Premesse ed allegati

- 1.1 Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del presente Contratto.
- 1.2 Le Parti si danno reciprocamente atto che l'identificazione dei documenti allegati al presente Contratto è effettuata indicando la lettera delle premesse o il numero dell'articolo e del paragrafo nei quali viene per la prima volta richiamato il relativo documento allegato.

Art. 2 - Oggetto

- 2.1 La Locatrice concede in locazione, alle condizioni qui contenute, alla Conduttrice, la quale accetta, la Porzione Immobiliare descritta in premessa, come individuata con interlineatura di colore blu nelle planimetrie allegata sub A, controfirmate dalle Parti in segno di accettazione.
- 2.2 La Conduttrice dichiara di ben conoscere e, comunque, di avere preso adeguata visione della Porzione Immobiliare - nonché degli interventi edilizi/impiantistici che la Locatrice effettuerà ai sensi del successivo articolo 2.3 e 2Bis - e di accettarla nello stato di fatto, manutentivo e di diritto in cui verserà al momento della consegna della stessa, trovandola idonea a soddisfare le esigenze per le quali intende prenderla in locazione e di suo pieno gradimento a condizione che gli interventi edili ed

impiantistici di riqualificazione che verranno effettuati sulla Porzione Immobiliare siano realizzati conformemente a quanto indicato nell'allegato sub B ed alle normative vigenti in materia di impiantistica, edilizia ed urbanistica nazionale, regionale e comunale, nonché alla normativa vigente in materia di prevenzione incendi e salubrità e sicurezza dei luoghi di lavoro. Dal suo canto la Locatrice, in ragione dell'esecuzione degli interventi edilizi ed impiantistici di riqualificazione successivamente richiamati nell'articolo 2.3 e 2Bis, si impegna a garantire, nei confronti della Condittrice, la conformità di detti interventi al Layout allegato sub C ed alle normative vigenti in materia di impiantistica ed alla normativa edilizia urbanistica sia nazionale, che regionale, che locale e, conseguentemente, di lasciare indenne la Condittrice da qualsiasi onere economico e non economico che dovesse derivare da eventuali difformità e/o violazioni che dovessero in futuro essere riscontrate in conseguenza di detti interventi edili ed impiantistici di riqualificazione.

- 2.3 La Porzione Immobiliare sarà oggetto di interventi edili ed impiantistici di riqualificazione (di seguito, "**Lavori di Riqualificazione**"), di cui la Condittrice dichiara di aver preso esatta e completa visione e di accettare senza riserva alcuna. I Lavori di Riqualificazione saranno eseguiti a cura e spese della Locatrice entro la Data di Consegna (come di seguito definita) e realizzati conformemente al *layout* della Porzione Immobiliare che si allega sub C.
- 2.4 La Porzione Immobiliare è locata unitamente a qualsivoglia sua componente strutturale e impiantistica (inclusi, a mero titolo esemplificativo, i muri o le colonne non strutturali e non portanti, gli impianti elettrici e di illuminazione, gli impianti sanitari, gli impianti idrici e di distribuzione d'acqua calda, gli impianti di riscaldamento, di condizionamento e di ricambio dell'aria, gli ascensori e i montacarichi, gli impianti antintrusione di allarme, i sistemi antincendio e gli altri impianti fissi non scindibili), fermo restando che, per quanto riguarda le parti comuni dell'Immobile, la Condittrice avrà diritto all'utilizzo delle stesse (anche nell'ipotesi di futura costituzione di un condominio) in concorso con altri soggetti in conformità alle leggi, regolamenti ed usi vigenti, nonché al regolamento delle parti comuni dell'Immobile, *eventualmente predisposto dalla Locatrice o da soggetto da questa incaricato*, con la relativa tabella di ripartizione delle spese comuni (di seguito "**Regolamento di Edificio**"), ovvero all'eventuale futuro regolamento di condominio e tabelle millesimali nell'ipotesi di costituzione di un condominio e/o di un supercondominio, che la Condittrice dichiara fin d'ora di accettare. In particolare le Parti si danno reciprocamente atto che la Porzione Immobiliare è dotata di impianti standard idrico-sanitari, di forza motrice, elettricità e condizionamento.
- 2.5 I diritti della Condittrice comprendono e subiscono ogni eventuale diritto o gravame a carico di altre proprietà ed a favore della Porzione Immobiliare e, viceversa, a favore di altre proprietà ed a carico della Porzione Immobiliare, tanto se già esistente quanto ove successivamente imposto in forza di disposizioni di legge, di regolamento o di altro provvedimento amministrativo, ovvero in virtù di altri atti o fatti giuridici.

Art. 2 Bis Esecuzione dei Lavori di Riqualificazione

2Bis 1 Fermo restando che la Porzione Immobiliare viene concessa in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà alla Data di Consegna, come di seguito definita, la stessa sarà oggetto, a integrale cura, spese e responsabilità della Locatrice, dei Lavori di Riqualificazione necessari ad assicurare la consegna della Porzione Immobiliare, con tutti gli impianti funzionanti, a norma e con tutte le certificazioni di legge.

I Lavori di Riqualificazione consentiranno di raggiungere un affollamento massimo della Porzione Immobiliare pari a 238 presenze contemporanee, di cui 99 al piano nono, 99 al piano ottavo e 40 al piano settimo.

2Bis 2 La Locatrice si adopererà per terminare i Lavori di Riqualificazione quanto prima e comunque entro la Data di Consegna, come di seguito definita, salvo ritardi per fatti non imputabili alla Locatrice medesima, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo, interruzione e/o ritardo del cantiere conseguente all'emergenza nazionale per una nuova diffusione della epidemia di COVID-19 ed alle misure intraprese per ridurre il contagio, ivi inclusi ritardi nelle attività dipendenti dalle interazioni con gli Enti Pubblici (stante modifica degli orari di ricevimento del pubblico). Resta inteso che in tali ultime circostanze le Parti individueranno di comune accordo e in buona fede una nuova data di consegna. La Condittrice potrà procedere in ogni momento, previo accordo con la Locatrice, alle verifiche sull'andamento dei Lavori di Riqualificazione al fine di verificarne (i) la rispondenza all'allegato sub B e (ii) la conformità alla normativa applicabile, segnalando ogni eventuale difformità rilevata che la Locatrice provvederà ad eliminare entro la Data di Consegna (come di seguito definita).

2Bis 3 Il progetto esecutivo sarà redatto dalla Locatrice secondo l'allegato sub B. La scelta delle finiture previste nella *vendor list* (ad es. pavimenti e rivestimenti, infissi interni, tinteggiature, sanitari) avverrà attraverso la sottomissione di campionature e schede tecnico-prestazionali già in parte condivise con la Condittrice a cui sarà richiesto un riscontro entro e non oltre 5 (cinque) giorni dalla data di sottoscrizione del Contratto.

Eventuali richieste di varianti che dovessero emergere in corso d'opera, rispetto ai Lavori di Riqualificazione, saranno sottoposte dalla Condittrice alla Locatrice per autorizzazione, fermo

rimanendo che l'eventuale costo aggiuntivo per la realizzazione delle stesse rimarrà a carico della Condittrice. L'autorizzazione della Locatrice non sarà irragionevolmente negata, ma saranno comunque valutati ed indicati alla Condittrice gli impatti delle singole varianti sulla tempistica di consegna.

2Bis 4 Resta inteso che la Condittrice non potrà avanzare nei confronti della Locatrice diritti o pretese fondate sullo stato della Porzione Immobiliare al termine dei Lavori di Riquilificazione, ove gli stessi siano eseguiti in conformità a quanto previsto nell'allegato sub B del presente Contratto e ove le necessarie risistemazioni e adeguamenti siano idonei a rendere la Porzione Immobiliare conforme all'uso della Condittrice ed alla normativa vigente.

Art. 3 – Consegna della Porzione Immobiliare

3.1 La consegna della Porzione Immobiliare, per le operazioni di trasloco e di personalizzazione degli spazi, avverrà in data 9 dicembre 2020 (di seguito, "**Data di Consegna**"), salva impossibilità sopraggiunta conseguente a provvedimenti governativi dovuti ad una nuova diffusione sul territorio italiano dell'epidemia COVID-19, con stesura, in contraddittorio, di relativo verbale di consegna. Da tali date, la Condittrice ne assumerà la custodia con facoltà di sollevare le eccezioni di cui all'art. 1578 del Cod. Civ. entro e non oltre 7 (sette) giorni dalle rispettive date di consegna.

L'utilizzo della Porzione Immobiliare per l'uso cui è destinata sarà consentito a partire dal 14 dicembre 2020.

3.2 Il mancato rispetto della consegna della Porzione Immobiliare entro la Data di Consegna, per casistiche differenti da quanto disciplinato all'articolo 2Bis.2, determinerà l'addebito di una penale pari ad Euro 1.000 (mille/00) (di seguito, "**Penale**") per ciascun giorno lavorativo di ritardo, con esclusione di ogni altra pretesa nei confronti della Locatrice.

3.3 Resta inteso che la Penale di cui sopra sarà corrisposta mediante compensazione con il Canone (come definito al successivo articolo 5.1) a cominciare da quando il medesimo sarà dovuto ai sensi di quanto previsto al successivo articolo 6.

Art. 4 – Decorrenza e durata

4.1 La locazione avrà durata di anni 6 (sei) con decorrenza dal 14 dicembre 2020 (di seguito, "**Data di Decorrenza**") e si intenderà tacitamente rinnovata per un ulteriore periodo di anni 6 (sei) qualora non venga comunicata da una delle Parti, ai sensi della normativa vigente, formale disdetta almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza.

4.2 Al termine del primo periodo di rinnovo, il presente Contratto si rinnoverà automaticamente, agli stessi termini e condizioni, per successivi periodi di anni 6 (sei) ciascuno, qualora non venga comunicata da una delle Parti, ai sensi della normativa vigente, formale disdetta almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza.

4.3 Dalla Data di Consegna fino alla Data di Decorrenza, la Condittrice disporrà a titolo di comodato della Porzione Immobiliare e ne assumerà la custodia con facoltà di sollevare le eccezioni di cui all'art.1578 del Codice Civile entro e non oltre 7 (sette) giorni dalla Data di Consegna.

Art. 5 - Canone di locazione

5.1 Il canone di locazione (di seguito "**Canone**") è stato stabilito – a corpo e non a misura – in Euro 130.000,00 (centotrentamila/00) annui, oltre IVA, oneri accessori e imposte di legge.

5.2 La Locatrice, al fine di andare incontro alle esigenze di natura economica manifestate dalla Condittrice, ha accettato la richiesta della medesima di concedere una riduzione del Canone per i primi 5 (cinque) anni di locazione secondo quanto di seguito riportato:

- i) prima annualità: Euro 90.000,00 (novantamila/00) oltre IVA, imposte di legge e oneri accessori;
- ii) seconda annualità: Euro 100.000,00 (centomila/00) oltre IVA, imposte di legge ed oneri accessori;
- iii) terza annualità: Euro 110.000,00 (centodiecimila/00) oltre IVA, imposte di legge ed oneri accessori;
- iv) quarta annualità: Euro 115.000,00 (centoquindicimila/00) oltre IVA, imposte di legge ed oneri accessori;
- v) quinta annualità: Euro 120.000,00 (centoventimila/00) oltre IVA, imposte di legge ed oneri accessori.

A decorrere dall'inizio del sesto anno di locazione e, dunque a far data dal 14 dicembre 2026, verrà applicato il Canone aggiornato sulla base di quanto previsto al successivo art. 6.3.

5.3 L'importo come sopra determinato non comprende le spese e gli oneri accessori che dovranno essere pagati dalla Condittrice alla Locatrice - a partire dalla Data di Consegna - secondo le stesse modalità previste per il pagamento del Canone, sulla base di quanto indicato al successivo art. 13.1.

Art. 6 - Modalità di pagamento

- 6.1 Il pagamento del Canone – tenendo conto delle riduzioni previste all'art. 5.2 – sarà dovuto a partire dalla Data di Decorrenza.
- 6.2 I pagamenti dovranno essere effettuati, in rate semestrali anticipate, entro e non oltre il giorno 5 (cinque) del primo mese di ogni semestre, mediante bonifico bancario, alle seguenti coordinate:
IT 27 U 03438 01600 000500096076.
- 6.3 Le Parti convengono che, a partire dal secondo anno di locazione e per ciascun anno successivo, il Canone verrà aggiornato annualmente, sulla base del 100% delle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo verificatesi nell'anno precedente, salvo eventuali successive disposizioni di legge più favorevoli alla Locatrice che si applicheranno automaticamente al presente Contratto, senza che alcuna delle Parti debba espletare formalità alcuna. Qualora l'indice ISTAT non sia noto ad una qualsiasi delle date di scadenza dei pagamenti di cui al precedente paragrafo 6.2 (perché pubblicato successivamente a tale data), la Condottrice dovrà corrispondere alla Locatrice un importo provvisorio pari al Canone dovuto per mese precedente, fermo restando che il conguaglio a titolo di aggiornamento del Canone dovrà essere pagato dalla Condottrice alla Locatrice una volta che l'indice ISTAT sia divenuto noto, entro 8 (otto) giorni dalla relativa richiesta della Locatrice.
- 6.4 L'obbligazione di pagamento del Canone a carico della Condottrice deve intendersi adempiuta alla data dell'effettivo accredito delle somme dovute sul conto corrente della Locatrice.
Il rischio di eventuali disguidi o ritardi, imputabili agli istituti di credito, è a carico della Condottrice.
- 6.5 L'obbligazione di pagamento del Canone, degli oneri accessori e di qualsiasi altra somma di denaro dovuta dalla Condottrice alla Locatrice ai sensi del presente Contratto non potrà essere in alcun caso sospesa, differita o compensata, anche qualora la Condottrice rivendichi qualsiasi diritto o pretesa relativamente alla Porzione Immobiliare ed al suo godimento, restando inteso tra le Parti che la Condottrice potrà far valere eventuali diritti, pretese, titoli o eccezioni soltanto in separata sede e dopo l'integrale adempimento di tutte le obbligazioni previste nel presente Contratto, rinunciando espressamente alle eccezioni di cui all'art. 1460 Cod. Civ.
- 6.6 In deroga all'art. 1193 Cod. Civ., l'imputazione dei pagamenti della Condottrice verrà effettuata dalla Locatrice, all'atto della loro ricezione.

Art. 7 - Destinazione d'uso, divieto di sublocazione e di cessione del Contratto

- 7.1 La Porzione Immobiliare viene concessa in locazione per il solo uso cui è destinata, essendo espressamente vietato ogni altro uso. La Condottrice dovrà tenere indenne la Locatrice da qualunque onere, spesa, responsabilità e conseguenza pregiudizievole derivante dall'utilizzo e dalla manutenzione ordinaria della Porzione Immobiliare. Per tutta la durata del presente Contratto, ovvero successivamente in caso di ritardata riconsegna della Porzione Immobiliare, la Condottrice si impegna inoltre a rispettare – e a far sì che il proprio personale impiegato nella Porzione Immobiliare rispetti – qualsivoglia normativa, anche di natura regolamentare, applicabile alla Porzione Immobiliare ed all'attività in esso svolta.

La Condottrice dichiara che la Porzione Immobiliare non verrà utilizzata per attività che comporti contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori ai fini degli artt. 34, 35 e 38 della Legge 392/78.

L'espletamento di attività che determinano una diversa destinazione della Porzione Immobiliare locata da quella contrattualmente pattuita, compreso l'espletamento di attività che comportino contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori, comporterà violazione del presente Contratto per fatto o colpa della Condottrice. La Condottrice non potrà destinare la Porzione Immobiliare ad usi diversi da quelli previsti nel presente articolo ovvero contrari all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità, al decoro dell'Immobile, né compiere atti e/o tenere comportamenti che possano recare disturbo agli altri conduttori/utilizzatori dell'Immobile e/o confinanti e terzi in genere.

- 7.2 È fatto divieto alla Condottrice di occupare con materiali e/o oggetti vari le parti di uso comune dell'Immobile, nonché installare condizionatori e/o porzioni di condizionatori, quali motori, all'esterno della Porzione Immobiliare e/o nelle parti comuni dell'Immobile in mancanza di preventiva autorizzazione scritta della Locatrice.
- 7.3 La Condottrice non potrà, in alcun caso, sublocare in tutto o in parte la Porzione Immobiliare né concederla in comodato, né cedere il Contratto a terzi senza il preventivo consenso scritto della Locatrice e fermo restando, in ogni caso, il rispetto delle condizioni contrattuali di cui alla presente locazione.

In caso di cessione autorizzata dalla Locatrice, la Condottrice resterà comunque solidalmente obbligata con il cessionario nei confronti della Locatrice, per tutte le obbligazioni scaturenti dal presente Contratto. L'eventuale sublocazione/comodato autorizzati dalla Locatrice non comporteranno alcun rapporto giuridico tra la Locatrice ed il sublocatario/comodatario, fermo quanto previsto dall'art. 1595 Cod. Civ.

Nelle ipotesi previste dall'art. 36 della legge n. 392/78, la Condittrice dovrà dare comunicazione scritta della cessione o dell'affitto alla Locatrice e risponderà in solido con il terzo subentrante di tutte le obbligazioni derivanti dal presente Contratto.

La suddetta comunicazione dovrà essere ricevuta dalla Locatrice almeno 35 giorni prima della data di efficacia dell'atto di cessione o di affitto e dovrà altresì essere accompagnata da una copia di tale atto e dalla certificazione relativa al terzo subentrante, rilasciata dal competente Ufficio del Registro delle Imprese.

- 7.4 E' fatto divieto alla Condittrice, senza preventivo assenso scritto della Locatrice, di installare qualsiasi tipo di antenna, ripetitore per telefonia cellulare o altra attrezzatura per la ricezione o trasmissione di dati e voce, di montare tende solari all'esterno delle finestre e sui terrazzi, nonché di esporre targhe, insegne, cartelli e scritte, anche adesive, sulle facciate e sui piani di copertura dell'edificio, ad eccezione di quelle già esistenti o altre sostitutive con analoghe caratteristiche.

La Locatrice si riserva il diritto di installare antenne, ripetitori per telefonia cellulare ed altre attrezzature per la ricezione o trasmissione di dati e voce a favore di terzi, nonché insegne e/o cartelli sul piano di copertura dell'edificio, nel rispetto della normativa vigente in materia, restando ogni relativo onere, rischio e responsabilità ad esclusivo carico della Locatrice.

La Condittrice si obbliga, altresì, a propria cura e spese, a rimuovere al termine della locazione, ogni antenna, targa, insegna, scritta, o tenda installata o esposta e ad effettuare il totale ripristino dello stato dei luoghi.

La Locatrice è autorizzata, in qualsiasi momento, a far rimuovere e demolire, a spese della Condittrice, tutto ciò che sia stato installato, esposto o montato in violazione della legge o delle disposizioni del presente Contratto, senza che quest'ultima possa pretendere alcunché a qualsiasi titolo.

La Locatrice si riserva la piena ed assoluta disponibilità delle parti esterne della Porzione Immobiliare, riservandosi la facoltà di mutare l'attuale destinazione delle zone comuni di pertinenza della Porzione Immobiliare e/o di effettuare lo scorporo, anche al fine di attribuirne la proprietà in esclusiva.

- 7.5 Le Parti espressamente convengono che la Condittrice sarà in ogni caso tenuta a risarcire tutti i danni patiti dalla Locatrice per qualsiasi motivo e/o titolo e/o ragione collegato e/o connesso all'eventuale inadempimento da parte della Condittrice rispetto alle previsioni del presente articolo, fermo restando il diritto della Locatrice di risolvere il presente contratto ai sensi del successivo art.15.1
- 7.6 L'eventuale silenzio della Locatrice al mutamento dell'uso convenuto e/o a quant'altro previsto nel presente articolo, avranno esclusivamente valore di mera tolleranza, priva di qualsiasi effetto giuridico a favore della Condittrice e non comporteranno in alcun modo rinuncia da parte della Locatrice a chiedere il risarcimento dei danni e l'eventuale risoluzione del Contratto per inadempimento della Condittrice.

Art. 8 – Deposito cauzionale e Garanzia di Adempimento

- 8.1 La Condittrice consegnerà – all'atto di sottoscrizione del Contratto – alla Locatrice un deposito cauzionale (di seguito, "**Garanzia di Adempimento**") di Euro 32.500 (trentaduemilacinquecento/00) pari a 3 (tre) mensilità del Canone, salvo il diritto della Condittrice di sostituirlo in qualsiasi momento con una garanzia bancaria autonoma a prima richiesta di pari importo (senza facoltà di preventiva escussione e di opporre alcuna eccezione), rilasciata da primario istituto di credito che dovrà avere la preventiva autorizzazione e benestare della Locatrice.
- 8.2 Detto deposito monetario, ovvero la garanzia bancaria, verrà restituita/o dopo la regolare riconsegna della Porzione Immobiliare, previa verifica dello stato del medesimo/a, alla cessazione della locazione. A richiesta della Locatrice la garanzia, ovvero il deposito monetario, dovranno essere aumentati proporzionalmente al variare del Canone.

Art. 9 – Autorizzazioni e responsabilità

- 9.1 La Condittrice, nel confermare quanto previsto all'art. 2.2, assume a proprio carico ogni incombenza, rischio e responsabilità per l'ottenimento delle debite autorizzazioni degli Enti competenti (Ufficio di Igiene, Ispettorato del Lavoro, Vigili del Fuoco, Azienda Sanitaria Locale, ecc.) in relazione alle attività svolte negli ambienti locati nonché per la realizzazione, previa autorizzazione della Locatrice, di eventuali interventi anche di natura igienico-sanitario e/o impiantistica, eventualmente richiesti dai suddetti Enti competenti, fornendone copia alla Locatrice.
- 9.2 Nel caso in cui l'attività svolta dalla Condittrice all'interno della Porzione Immobiliare comporti allestimenti, installazioni, lavori o altre attività che abbiano per oggetto o per effetto la modifica dei requisiti tecnici per l'ottenimento o il mantenimento di una o più certificazioni, autorizzazioni, licenze, nulla-osta o provvedimenti amministrativi comunque denominati (di seguito, collettivamente, "**Certificazioni**") ottenute o ottenibili in relazione alla Porzione Immobiliare e/o all'Immobile nella sua interezza (ivi espressamente inclusi, e senza che ciò costituisca limitazione, il certificato di agibilità, il certificato di prevenzione incendi, il certificato di collaudo statico, l'attestato di certificazione energetica, le certificazioni di conformità degli impianti ai sensi del D.M. 37/2008 e ss.mm.ii.), la Condittrice – per quanto occorra in deroga all'art. 1576 Cod. Civ. – si farà carico dell'ottenimento di

una nuova certificazione, nei termini e con le modalità allo scopo previsti dalla normativa vigente ed applicabile ed alle norme di buona tecnica, consegnando le certificazioni così ottenute alla Locatrice. Resta espressamente inteso che la Conduttrice solleva e manleva espressamente la Locatrice da qualsiasi responsabilità e rinuncia a far valere qualsiasi diritto o azione nei confronti della Locatrice in relazione al mancato o ritardato ottenimento, mantenimento in vigore o rispetto delle Certificazioni.

Art. 10 - Riconsegna della Porzione Immobiliare

- 10.1 La Conduttrice dovrà riconsegnare, alla cessazione del presente Contratto, la Porzione Immobiliare, libera da persone e cose e con tutti gli impianti, le dotazioni e gli allestimenti relativi in buono stato locativo ed in buona efficienza, rispondendo di ogni deficienza o degrado, salvo il normale deperimento d'uso.
- 10.2 Le apparecchiature, impianti di controllo e di protezione, nonché gli arredi e mobili in genere installati dalla Conduttrice dovranno essere dalla medesima asportati, a propria cura e spese, salvo non sia diversamente stabilito con la Locatrice. Resta inteso in ogni caso che la Conduttrice si obbliga sin da ora a non lasciare nella Porzione Immobiliare impianti, attrezzature o altro, che non siano suscettibili di buon funzionamento, e di ripristinare il buono stato dei luoghi, sollevando la Locatrice da qualsiasi danno e onere derivante dall'asporto, fermo restando il diritto della Locatrice di rivalersi anche sul deposito cauzionale.
- 10.3 La riconsegna della Porzione Immobiliare sarà eseguita a mezzo persona delegata dalla Locatrice che redigerà apposito verbale in contraddittorio con la Conduttrice. L'eventuale restituzione delle chiavi da parte della Conduttrice a chiunque fatta prima della suddetta constatazione verbalizzata non avrà alcun effetto liberatorio, salvo che la riconsegna sia ritardata per fatto o colpa della Locatrice.

Art. 11 - Riparazioni, migliorie ed addizioni

- 11.1 Fermo quanto previsto al precedente art. 2.3 e 2Bis, la Conduttrice potrà eseguire a propria cura e spese gli allestimenti/adequamenti le opere, modifiche, integrazioni, innovazioni o migliorie (di seguito, collettivamente, "**Addizioni**") che riterrà necessarie per il migliore utilizzo della Porzione Immobiliare, solo previa autorizzazione scritta da parte della Locatrice e sotto la vigilanza di personale tecnico indicato dalla stessa, e in ogni caso nel rispetto della normativa vigente in materia.
- 11.2 Per quanto concerne tutte le Addizioni eventualmente eseguite con il consenso della Locatrice, alla riconsegna della Porzione Immobiliare, in espressa deroga agli artt. 1592 e 1593 del Cod. Civ., la Locatrice acquisirà automaticamente la proprietà delle Addizioni eseguite dalla Conduttrice, ma non sarà tenuta a pagare alcuna somma, compenso o indennità alla Conduttrice, salvi diversi accordi tra le Parti e fermo restando che, su richiesta della Locatrice, la Conduttrice sarà tenuta entro la data di riconsegna della Porzione Immobiliare al ripristino della Porzione Immobiliare nello stato di fatto anteriore all'esecuzione delle Addizioni, a propria cura, spese e responsabilità.
- 11.3 Nel caso che le suddette Addizioni siano state eseguite senza il predetto consenso o in mancanza delle necessarie autorizzazioni o comunicazioni, la Conduttrice, su richiesta della Locatrice, sarà tenuta immediatamente a rimuoverle a propria cura e spese ed il suo inadempimento costituirà violazione del Contratto, con l'obbligo di risarcire alla Locatrice tutti i danni patiti fermo restando quanto previsto al successivo art. 15.1.
- 11.4 Qualsiasi responsabilità e qualsiasi onere relativo alle Addizioni (ed ai lavori necessari per realizzarle), inclusi quelli per asporto o ripristino dei luoghi, resteranno ad esclusivo carico della Conduttrice la quale dovrà tenere indenne la Locatrice da qualsiasi responsabilità e conseguenza pregiudizievole.

Art. 12 - Conservazione e manutenzione della Porzione Immobiliare

- 12.1 La Conduttrice sarà direttamente responsabile, sia verso la Locatrice che verso terzi, di qualsiasi danno cagionato alla Porzione Immobiliare o a terzi e di ogni abuso o trascuratezza nell'uso della stessa e dei suoi impianti, e, in particolare, per incendio, per ostruzione di scarichi, spargimento d'acqua o infiltrazioni, fughe di gas o materie infiammabili, etc.; la responsabilità della Conduttrice comprenderà qualsiasi fatto della medesima e/o dei propri dipendenti e/o di terzi dalla medesima incaricati a qualunque titolo.
- 12.2 La Conduttrice si impegna a stipulare e mantenere in vigore per tutta la durata del presente Contratto idonea polizza assicurativa per la responsabilità ad essa incombente ai sensi degli artt. 1588 e 1611 del Cod. Civ. emessa da primaria società assicuratrice, previo preventivo gradimento della Locatrice ed il cui massimale dovrà essere adeguato (di seguito, "**Polizza**") ed a fornirne copia alla Locatrice alla scadenza di ogni anno assicurativo. Ove richiesto dalla Locatrice, la Conduttrice dovrà fornire la documentazione comprovante il regolare pagamento dei premi assicurativi per tutta la durata della locazione. La mancata stipulazione di suddetta polizza assicurativa comporterà violazione del presente Contratto da parte della Conduttrice, la quale sarà tenuta in ogni caso al risarcimento dei danni patiti dalla Locatrice, fermo restando quanto previsto al successivo art. 15.1.

La Condottrice sarà inoltre tenuta ad adempiere tempestivamente a tutto quanto previsto nella Polizza per non decadere dal diritto all'indennizzo, ove spettante.

- 12.3 La Locatrice è esonerata da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possono derivare alla Condottrice per fatto od omissione di addetti al servizio o alla manutenzione dello stabile o di terzi, o per la mancata fornitura di qualsiasi servizio nonché da ogni responsabilità per danni non imputabile alla Locatrice che potessero essere causati alla Condottrice per fatto, omissione, colpa di altri conduttori/utilizzatori dell'Immobile, o di loro dipendenti o di terzi in genere, ed in particolare per danni causati da scassi, rotture, manomissioni, da tentato o consumato furto, da incendi, nonché per danni causati da umidità, invasioni o infiltrazioni di acque nell'Immobile, etc.
- 12.4 La Condottrice si obbliga a conservare la Porzione Immobiliare con la diligenza del "buon padre di famiglia", con impegno, durante il corso del rapporto di locazione, ad eseguire - a propria cura e spese e senza diritto ad alcun rimborso, per quanto occorra anche in deroga all'art. 1576 Cod. Civ. - tutti gli interventi di ordinaria manutenzione, anche inerenti gli impianti, le riparazioni conseguenti a danni provocati da propria negligenza nell'uso della Porzione Immobiliare e degli impianti ivi esistenti, nonché gli interventi necessari per garantire alla Porzione Immobiliare e relativi impianti la loro conformità alla normativa di volta in volta vigente secondo la loro destinazione o per evitare danni che ne comprometterebbero l'utilizzo, rinunciando a qualsiasi pretesa per tali ragioni nei confronti della Locatrice ed anzi manlevando quest'ultima da ogni e qualsiasi responsabilità ed obbligandosi a fornirle le certificazioni di legge.
- In caso di inadempienza della Condottrice all'obbligo di eseguire le predette opere di manutenzione potrà provvedervi la Locatrice, con diritto all'integrale rimborso delle spese sostenute entro 10 (dieci) giorni dalla richiesta potendosi rivalere anche sul deposito monetario/fideiussione.
- 12.5 La manutenzione straordinaria della Porzione Immobiliare è a carico della Locatrice.
- La Locatrice avrà diritto in ogni caso di effettuare, in qualunque tempo, sopralluoghi diretti a verificare l'eventuale necessità di interventi di manutenzione o riparazioni da eseguirsi nella Porzione Immobiliare, con obbligo della Condottrice di consentire tali accessi e di non ostacolarli e/o ritardarli, per nessuna ragione, motivo od eccezione.
- 12.6 In caso di opere di manutenzione straordinaria sulla Porzione Immobiliare, la Locatrice si riserva la facoltà di apporre targhe e/o pannelli pubblicitari sull'Immobile per tutta la durata dei lavori.
- 12.7 Le Parti convengono che, anche in deroga all'art. 1584 del Cod. Civ., nessuna indennità o pretesa potrà essere vantata dalla Condottrice per eventuali interventi effettuati sulla Porzione Immobiliare dalla Locatrice.

Art. 13 - Oneri accessori

- 13.1 Fatta eccezione per gli oneri posti espressamente a carico della Locatrice da norme inderogabili di legge o dal presente Contratto, tutte le altre spese, costi ed oneri di qualsiasi specie e natura inerenti alla Porzione Immobiliare ed al suo utilizzo saranno a carico della Condottrice. A mero titolo esemplificativo, rientrano tra gli oneri accessori le spese di riscaldamento e condizionamento della Porzione Immobiliare, le tasse relative al servizio di smaltimento dei rifiuti solidi urbani, comunemente denominate, le concessioni di passi carrabili, ed in genere ogni altra tassa, imposta e/o tariffa dovuta all'Amministrazione Finanziaria in ragione della occupazione della Porzione Immobiliare, a titolo di locazione, e/o dell'attività in essa svolta, etc..
- 13.2 La manutenzione ordinaria delle parti comuni del fabbricato, dei relativi impianti, delle aree pertinenziali ed esterne (verde, strade, recinzioni, etc.), dei servizi integrativi quali guardiania, pulizia, etc., sarà gestita dalla Locatrice, e/o da soggetto da quest'ultima incaricato. I relativi oneri dovranno essere rimborsati dalla Condottrice contestualmente alla rata di Canone e saranno pari alla quota di spese comuni definita nel relativo preventivo di esercizio di ciascun anno, salvo conguaglio al termine della gestione.
- Saranno pure rimborsati alla Locatrice, con le stesse modalità di cui sopra, i consumi per utenze, quali energia elettrica, acqua potabile ed industriale, riscaldamento e condizionamento, riferiti sia alla Porzione Immobiliare locata sia alle parti comuni del fabbricato, ove forniti dalla Locatrice.
- La Condottrice non potrà pretendere alcuna riduzione degli oneri accessori a suo carico in caso di mancato godimento dei servizi comuni, riscaldamento e condizionamento compreso.
- 13.3 La Condottrice si impegna ad esonerare da qualunque responsabilità od obbligo la Locatrice qualora quest'ultima, o il Condominio, se verrà costituito, sopprima impianti e servizi comuni o innovi le parti comuni o comunque ne decida una diversa disciplina d'uso durante l'esecuzione del presente Contratto.

Art. 14 - Visite nella Porzione Immobiliare e obblighi di informazione

- 14.1 Durante la locazione la Locatrice, o suoi incaricati, potranno visitare la Porzione Immobiliare, previo adeguato preavviso alla Condottrice, in particolare per constatarne le modalità d'uso o per la verifica degli impianti, nonché per sopralluoghi diretti a verificare l'eventuale necessità di interventi di manutenzione o riparazioni da eseguirsi nella Porzione Immobiliare.

- 14.2 In vista della cessazione della locazione o della messa in vendita dell'Immobile, la Conduttrice sarà tenuta a lasciare visitare la Porzione Immobiliare dagli interessati, con adeguato preavviso e nel rispetto delle attività aziendali.
- 14.3 Entro 7 (sette) giorni dall'eventuale ricevimento di qualsiasi comunicazione, notizia o corrispondenza inviata da enti pubblici o pubbliche autorità o terzi in genere riguardante la Porzione Immobiliare e/o il suo utilizzo (di seguito, "**Comunicazioni**"), la Conduttrice dovrà informare per iscritto la Locatrice, prestando alla medesima tutta la collaborazione ragionevolmente richiesta per la gestione delle tematiche oggetto delle Comunicazioni.

Art. 15 - Risoluzione del Contratto

- 15.1 Il mancato pagamento, anche parziale, del Canone o di quote di oneri accessori nei termini di cui ai precedenti artt. 5, 6 e 13, così come la violazione delle clausole di cui ai precedenti artt. 3, 7, 8, 9, 11, 12 e 14 consentiranno alla Locatrice di dichiarare la risoluzione del Contratto ai sensi dell'art. 1456 del Cod. Civ., fermo rimanendo il proprio diritto di escutere la Garanzia di Adempimento per il recupero di tutte le somme a qualsiasi titolo ad essa dovute in ragione del Contratto, salvi i maggiori danni.
- 15.2 In caso di mancato pagamento totale o parziale di anche una sola rata degli importi a qualsiasi titolo dovuti alla Locatrice, la Conduttrice sarà comunque tenuta, anche senza intimazione di cui all'art. 1219 del Cod. Civ. e salvo in ogni caso il diritto della Locatrice di chiedere la risoluzione del Contratto ed il risarcimento dei danni, a corrispondere alla Locatrice:
- a) oltre il termine di tolleranza di 20 (venti) giorni dalla scadenza di pagamento, troveranno applicazione:
- i) gli interessi di mora nella misura dell'Euribor a tre mesi (divisore 365), pubblicato da "Il Sole 24 Ore" (o, in mancanza, da altro quotidiano finanziario a tiratura nazionale), misurato al tasso medio mensile, maggiorato di 5 punti. Laddove il suddetto parametro non fosse più quotato o fosse inesistente sarà applicato analogo parametro, individuato dal Locatrice, fra quelli pubblicati dai quotidiani finanziari specializzati, più vicino per caratteristiche all'Euribor;
- ii) la rivalutazione di tutti gli importi dovuti alla Locatrice, in misura pari alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo verificatasi dalla scadenza di pagamento fino alla data del versamento del dovuto.

Gli interessi e la rivalutazione saranno addebitati nella fattura successiva.

- 15.3 Le rate del Canone sono computate e stabilite a semestre e non a giorni. Esse maturano all'inizio di ciascun semestre di locazione. Al termine del Contratto, in caso di ritardo nella riconsegna dei locali e fermo restando quanto previsto al successivo articolo 15.4, le rate dell'indennità di occupazione saranno anch'esse computate e stabilite a semestre e non a giorni e l'occupazione della Porzione Immobiliare, anche per un solo giorno successivo alla data di scadenza o di cessazione del Contratto, obbligherà la Conduttrice a corrispondere a titolo di indennità di occupazione un importo pari alla rata del Canone e degli oneri accessori per l'intero semestre e così per i mesi di occupazione successivi, senza pregiudizio del diritto della Locatrice alla riconsegna della Porzione Immobiliare ed al risarcimento di ogni ulteriore danno. In caso di mancato pagamento, totale o parziale, di quanto dovuto dalla Conduttrice a titolo di indennità di occupazione, troverà applicazione il precedente art. 15.2.

È espressamente inteso che a decorrere dalla cessazione del Contratto, per qualsiasi causa, gli importi fatturati devono intendersi a titolo di indennità di occupazione.

- 15.4 Il ritardo nel rilascio della Porzione Immobiliare alla cessazione, per qualsiasi titolo, del Contratto, obbligherà la Conduttrice al pagamento - fino alla materiale riconsegna della Porzione Immobiliare - del canone, quale indennità di occupazione, maggiorato di 3 punti percentuali calcolati su base mensile, oltre oneri accessori previsti al precedente art. 15.3, fermo restando il diritto della Locatrice di agire per il risarcimento del maggior danno ai sensi dell'articolo 1591 del codice civile.

Art. 16 - Elezione di domicilio e Comunicazioni

- 16.1 Tutte le comunicazioni tra le Parti, previste o richieste dal presente Contratto o comunque necessarie in relazione ad esso, anche ai fini di eventuali procedure esecutive, dovranno essere effettuate per iscritto - e comunicate mediante consegna a mano, o lettera raccomandata A.R., anticipata via telefax - ai seguenti indirizzi:

Locatrice:

DeA Capital Real Estate SGR S.p.A. per conto e nell'interesse del Fondo "Rho Plus"

Via Saverio Mercadante, 18

00198 Roma

Alla cortese attenzione del Direttore Fondi Dott.ssa Marisa Spisso, del Portfolio Manager Arch. Giacomo Fochetti e dei Fund Manager Dott.ssa Cecilia Valoriani e Dott. Marco Sorella

PEC: assetmanagementroma-re@pec.deacapital.com

Conduttrice:

Infratrasporti.To S.r.l.

Corso Giuseppe Siccardi, 15

10122 Torino

Alla cortese attenzione del Dott. Massimiliano Cudia

PEC: infratrasportitosrl@legalmail.it

La comunicazione si intenderà ricevuta dall'altra Parte alla data di ricezione della lettera raccomandata A.R. o PEC ovvero alla data della consegna a mano.

Ogni variazione sarà inefficace ove non comunicata all'altra Parte presso il domicilio eletto.

Art. 17 – Trattamento fiscale

17.1 Le Parti concordano che gli oneri derivanti dall'imposta di registro e/o da imposte di natura analoga applicabili al presente Contratto, nonché da eventuali sanzioni e/o interessi connessi alle stesse imposte, saranno sostenuti da ciascuna delle Parti nella misura del 50%, salva l'ipotesi in cui l'applicazione dell'imposta di registro e/o di imposte di natura analoga derivi dall'inadempimento contrattuale di una delle Parti. In tale ipotesi, gli oneri derivanti dall'imposta di registro e/o da imposte di natura analoga applicabili a seguito dell'inadempimento, nonché da eventuali sanzioni e/o interessi connessi alle stesse imposte, saranno a carico esclusivo della Parte inadempiente.

17.2 Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10, n. 8, DPR 633/1972, come modificato dall'art. 35, comma 10-quinques, DL 223/2006 convertito con Legge 248/2006, le Parti dichiarano che il presente Contratto, trattandosi di locazione di bene strumentale, sconta l'imposta proporzionale di registro nella misura pari all'1% del Canone, oltre all'IVA di legge, atteso che, sebbene la Conduttrice non sia soggetto avente le caratteristiche di cui alla lettera b) e/o c) dell'art. 10, n. 8ter, DPR 633/1972, la Locatrice dichiara di volersi avvalere dell'opzione prevista nel suddetto art. 10, n. 8, DPR 633/1972, come successivamente modificato, ai fini dell'assoggettamento del presente Contratto al regime IVA.

Art. 18 – Cessione dei crediti

18.1 Le Parti espressamente convengono che: (i) la Locatrice potrà cedere a terzi, senza il consenso della Conduttrice, tutti i crediti derivanti a qualsiasi titolo dal presente Contratto e (ii) la Conduttrice potrà cedere a terzi i crediti derivanti a suo favore dal presente Contratto solo previo consenso scritto della Locatrice. In particolare le Parti espressamente convengono che la Conduttrice comunque autorizza sin da ora la cessione in garanzia dei crediti della Locatrice agli Enti e istituti di credito finanziatori della Locatrice stessa, cessione in garanzia che sarà produttiva di effetti nei confronti della Conduttrice previa semplice comunicazione scritta da trasmettersi a quest'ultima.

Art. 19 – Foro competente

19.1 Qualsiasi controversia derivante dal presente Contratto o comunque connessa ad esso – comprese le controversie relative alla sua interpretazione, validità, esecuzione e risoluzione – qualora non venga conciliata all'esito della mediazione obbligatoria prevista dalle leggi vigenti, le Parti convengono che la controversia sarà devoluta alla competenza esclusiva del Foro nel cui circondario si trova l'Immobile.

Art. 20 – Dichiarazioni delle Parti

20.1 Ai sensi dell'art. 6, comma 2-ter, del D.Lgs. 192/2005, introdotto dal D.Lgs. 28/2011, la Conduttrice dichiara di aver ricevuto dalla Locatrice le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica dell'Immobile. In particolare, la Locatrice consegna alla Conduttrice, contestualmente alla sottoscrizione del presente Contratto, copia - che la Locatrice dichiara conforme all'originale - dell'attestato di certificazione energetica, in fase di aggiornamento, inerente l'Immobile, redatto dall'Ingegnere Balsamelli Lorenzo dal quale risulta che l'Immobile, del quale la Porzione Immobiliare è parte, è in classe energetica G.

20.2 Le Parti si danno reciprocamente atto che il presente Contratto è stato oggetto di specifica negoziazione in ogni sua clausola, non fa riferimento a condizioni generali di contratto e non è stato concluso mediante moduli o formulari. Pertanto, in relazione ad esso non trovano applicazione le disposizioni degli artt. 1341 e 1342 del Cod. Civ..

Art. 21 - Trattamento dei Dati Personali

21.1 Le parti, con riferimento ai dati sottoposti alla disciplina disposta dal Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196 ("Codice Privacy") e dal Regolamento Europeo n. 679/2016 sulla protezione dei dati personali ("Regolamento Privacy Europeo"), si danno reciprocamente atto che sono state rese note le rispettive informative privacy, conformemente alle disposizioni ivi previste.

Le parti si obbligano, altresì, a rispettare scrupolosamente tutte le previsioni, nonché ad adempiere tutti gli obblighi procedurali, previsti dalla normativa applicabile..

- 21.2 La Condittrice dichiara di aver ricevuto dalla Locatrice, prima della conclusione del contratto, l'Informativa sul trattamento dei dati personali ai sensi degli artt. 13 e 14 del regolamento (UE) N. 2016/679 del 27 aprile 2016, allegata in copia al presente Contratto sub B.
- 21.3 Inoltre, la Condittrice si obbliga sin da ora a manlevare e tenere indenne la Locatrice da qualunque danno, pregiudizio, pretesa, richiesta di natura giudiziaria e non, dovesse essere arrecato o rivolta a quest'ultimo soggetto a seguito del mancato rispetto da parte dello stesso degli obblighi ai sensi della normativa privacy applicabile.

Roma, _____ luglio 2020

La Locatrice
DeA Capital Real Estate SGR S.p.A
Fondo Rho Plus



La Condittrice
Infratrasporti.To S.r.l.

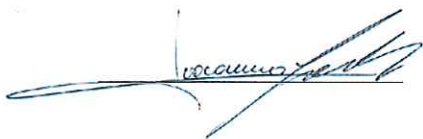


Il sottoscritto Massimiliano Cudia, in qualità di Amministratore Unico della Società Infratrasporti.To S.r.l., dichiara, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1341 c.c., di aver preso visione e di accettare ed approvare specificamente il contenuto dei seguenti articoli del presente contratto:

- Articolo 2 - (Oggetto);
- Articolo 6 - (Aree, pertinenze - vincoli);
- Articolo 7 - (Canone);
- Articolo 9 - (Modalità e prova del pagamento);
- Articolo 10 - (Deposito Cauzionale);
- Articolo 14 - (Sublocazione e Cessione del contratto);

Roma, 06 luglio 2020

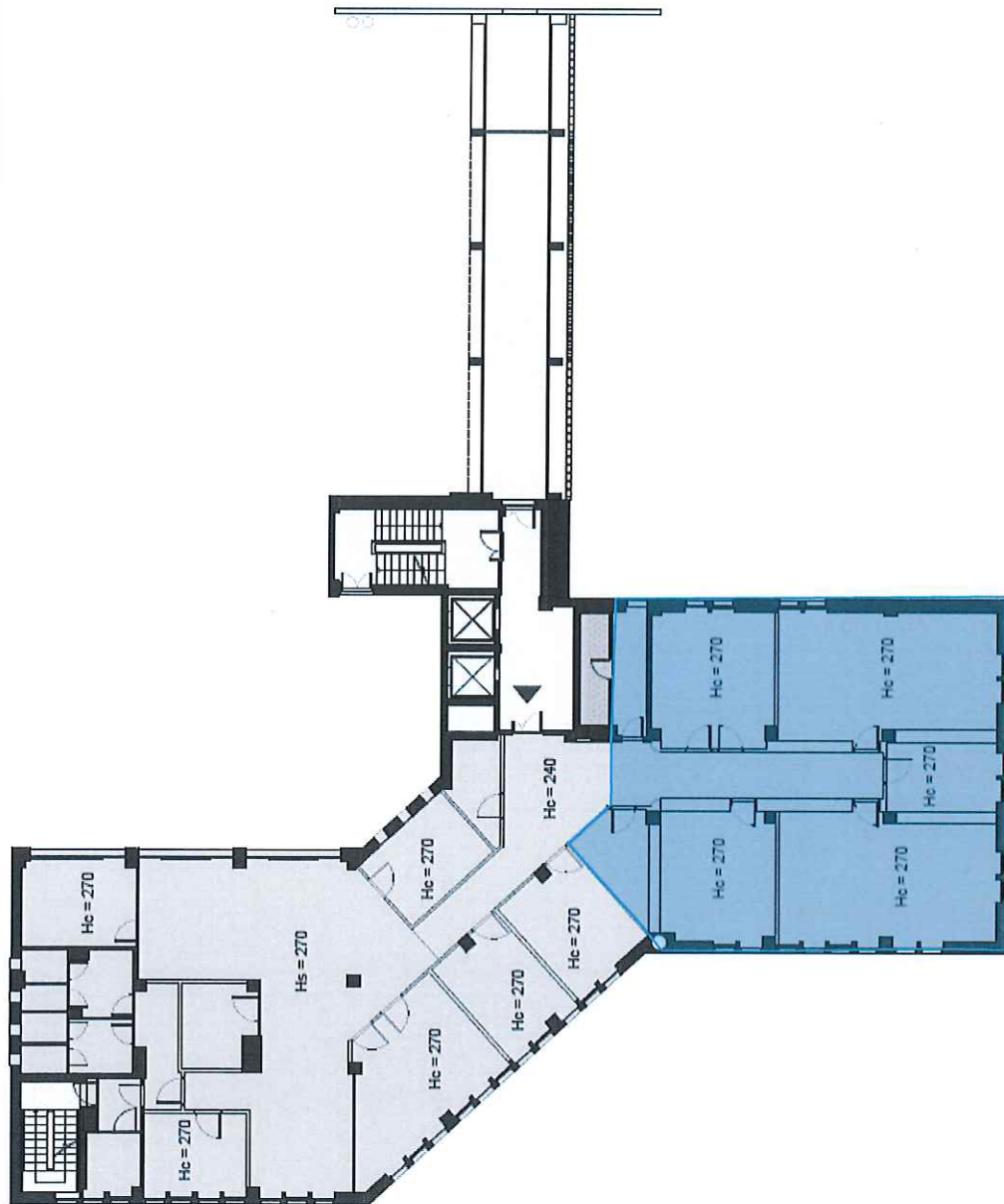
La Locatrice
DeA Capital Real Estate SGR S.p.A
Fondo Rho Plus



La Condittrice
Infratrasporti.To S.r.l.

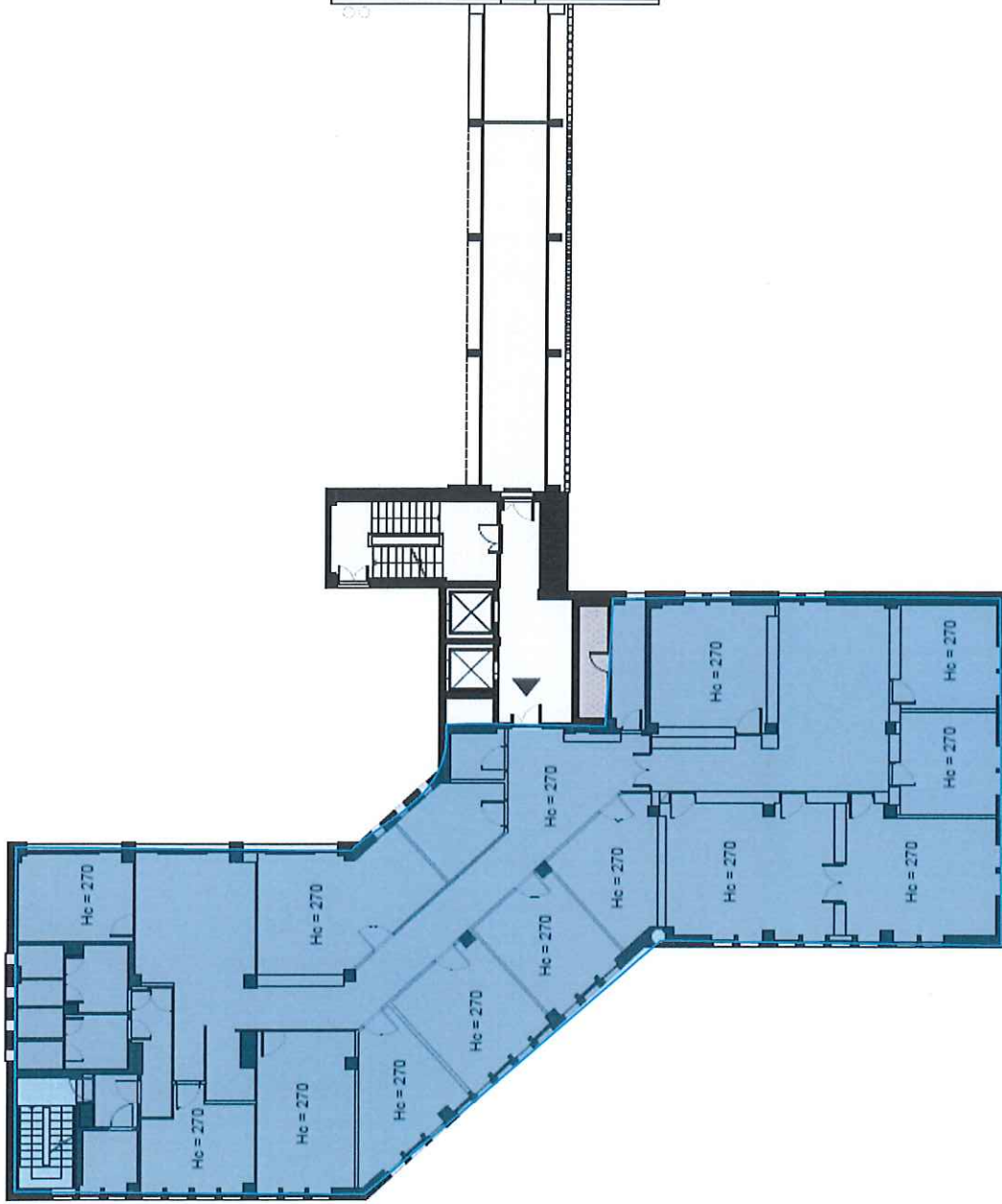


Allegato sub A) Planimetria delle Porzione Immobiliare
Torino, Corso Novara 96
Piano Settimo – P07 – porzione ad uso uffici



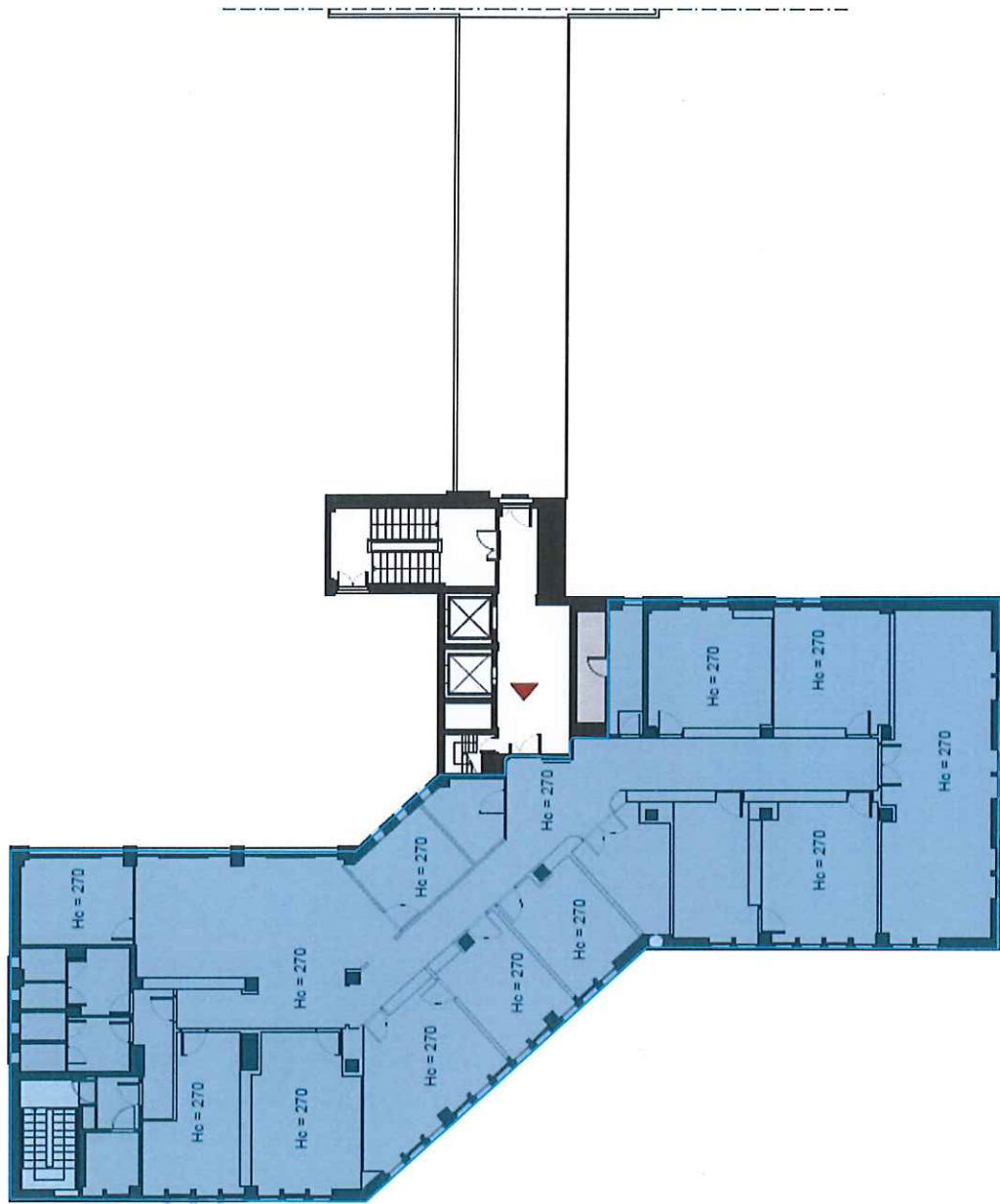
■ Porzione Immobiliare

Allegato sub A) Planimetria delle Porzione Immobiliare
Torino, Corso Novara 96
Piano Ottavo – P08 – porzione ad uso uffici



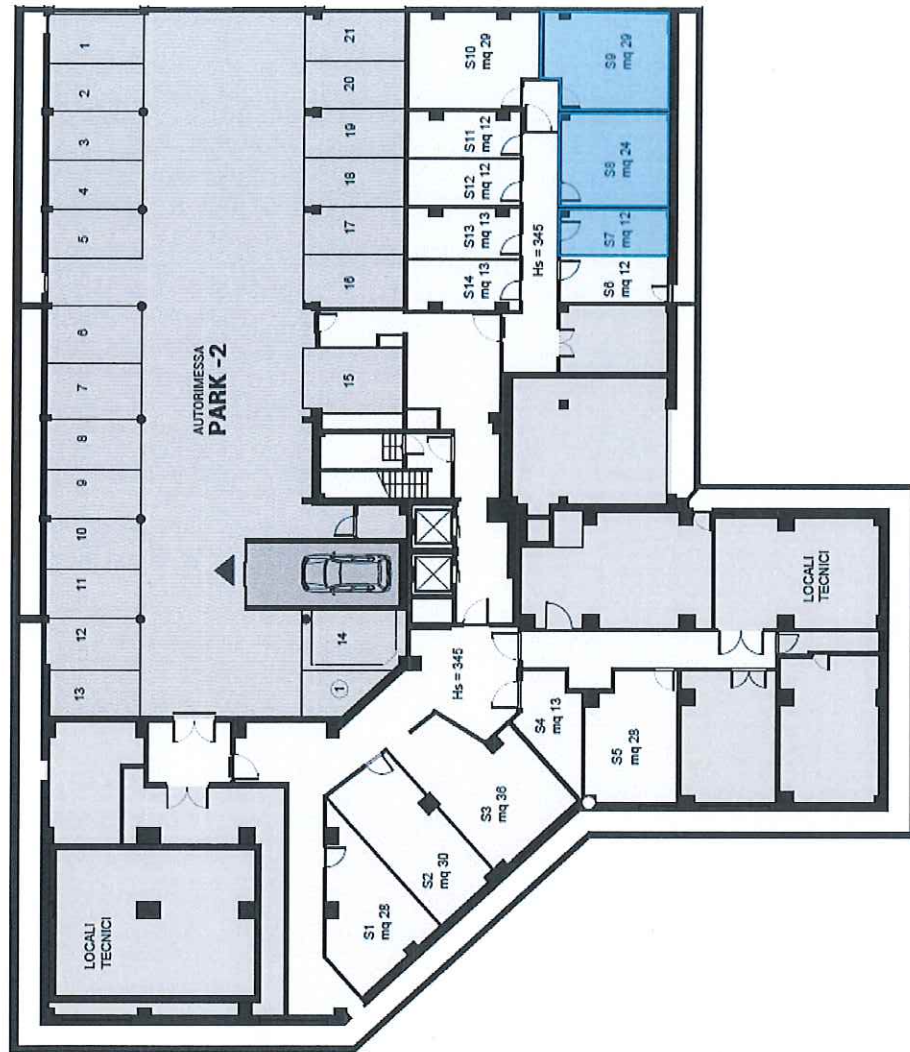
■ Porzione Immobiliare

Allegato sub A) Planimetria delle Porzione Immobiliare
Torino, Corso Novara 96
Piano Nono – P09 – porzione ad uso uffici



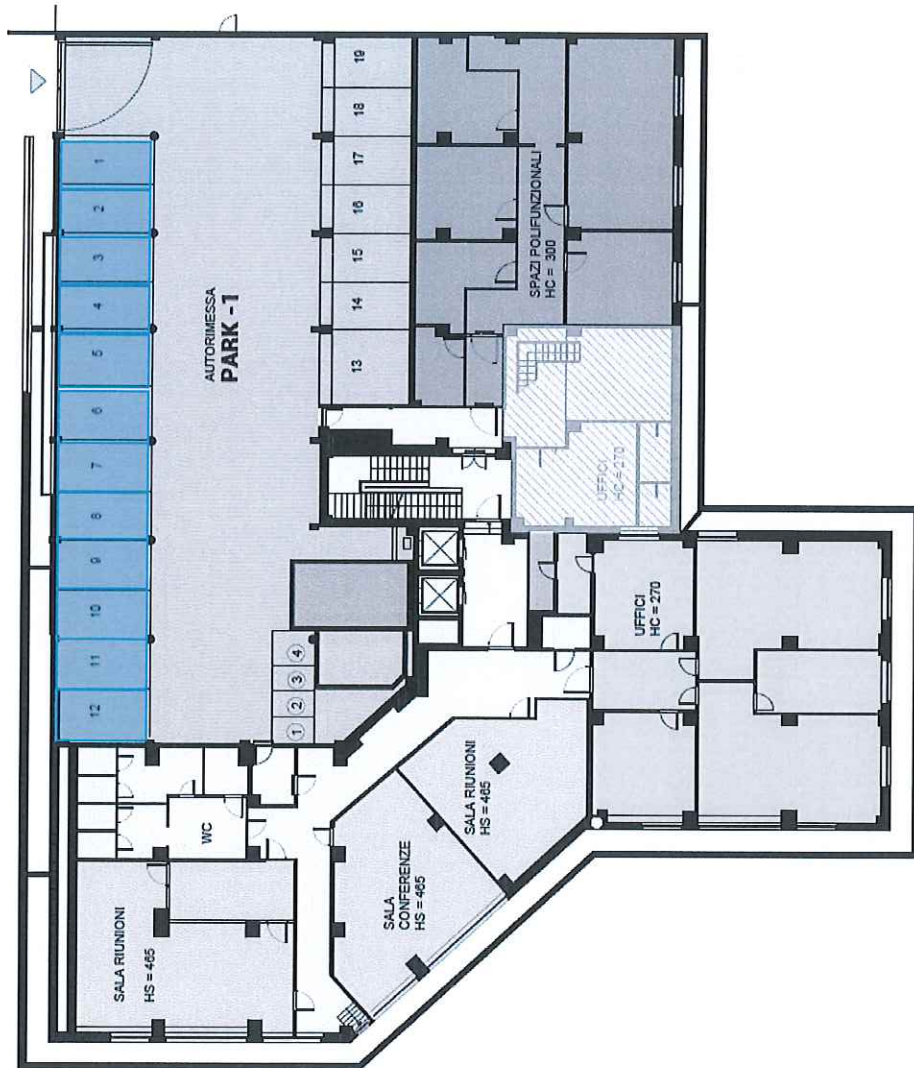
■ Porzione Immobiliare

Allegato sub A) Planimetria delle Porzione Immobiliare
 Torino, Corso Novara 96
 Piano Secondo Interrato – S02 – n. 1 locale ad uso magazzino



■ Porzione Immobiliare

Allegato sub A) Planimetria delle Porzione Immobiliare
Torino, Corso Novara 96
Piano Primo Interrato - S01 - n. 12 posti auto coperti



■ Porzione Immobiliare

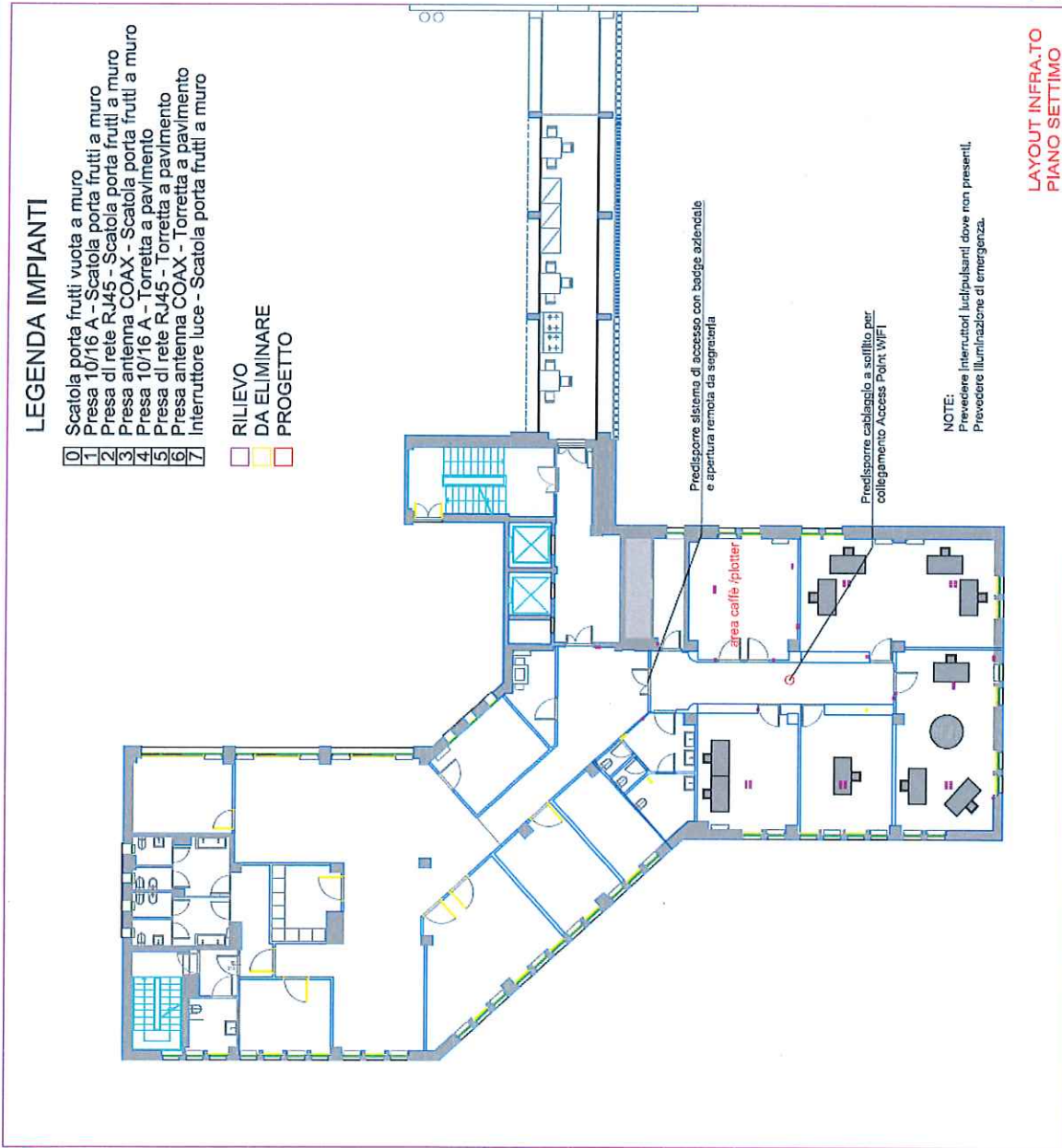
ALLEGATO B – INTERVENTI A CARICO DEL LOCATORE

Gli interventi sono sinteticamente i seguenti:

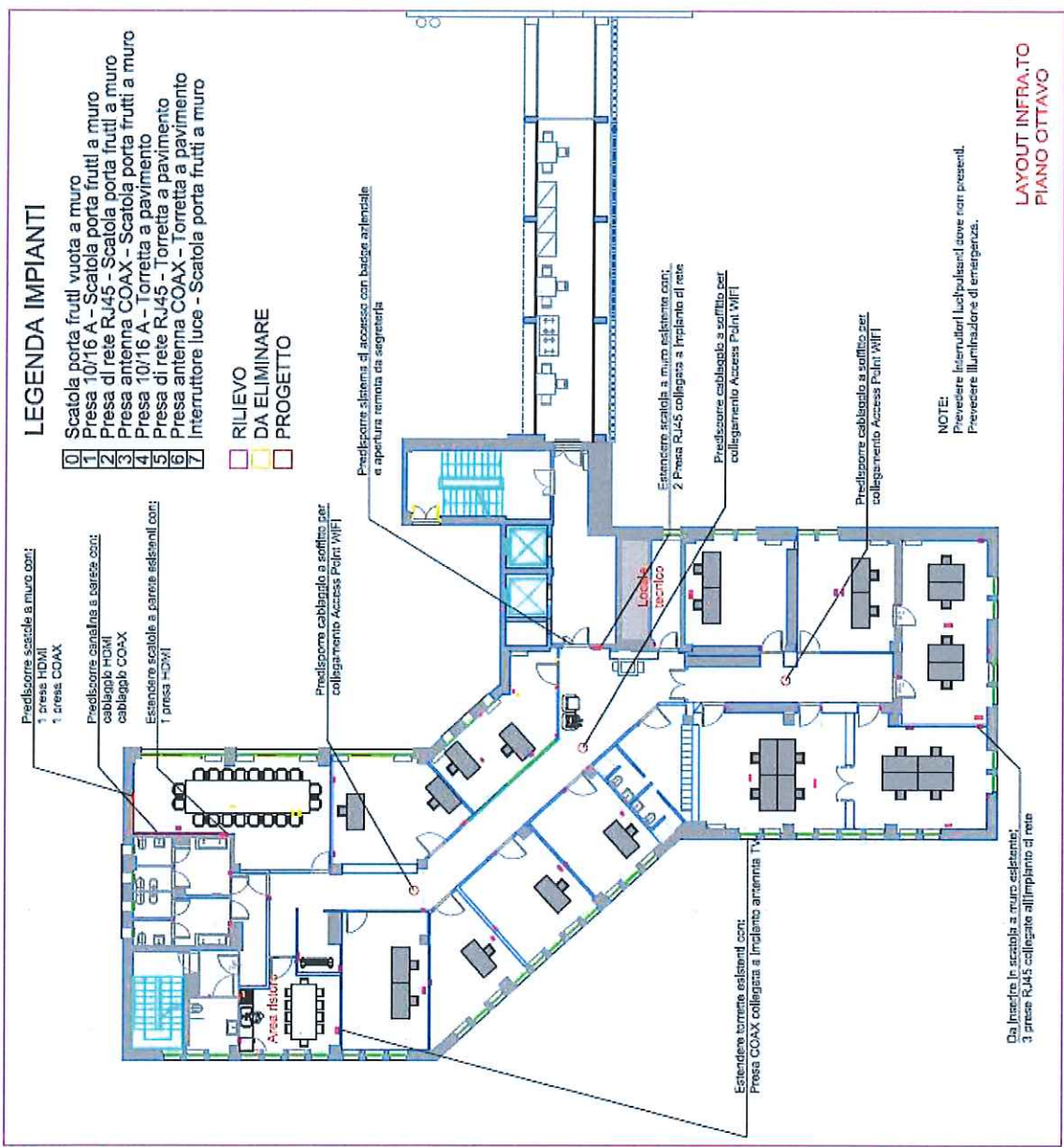
1. Opere per la separazione dal confinante edificio sede dei VV.UU.;
2. Opere per la rifunionalizzazione e l'adeguamento antincendio dell'autorimessa;
3. Opere generali di manutenzione straordinaria delle coperture dell'edificio, della copertura dell'autorimessa (cortile interno) e delle facciate. Tale opere includono anche:
 - a. la fornitura e posa di cancello automatizzato per il piano -1 e del cancello carrabile su strada che si modificherà per rispondere alla normativa VVF. Verranno eseguite anche opere strutturali sulla soletta ammalorata dell'autorimessa ed il rifacimento della pavimentazione dell'interno cortile (in asfalto). Sarà presente un parcheggio bici;
 - b. decorazione delle facciate di bianco e nero secondo render condiviso.
4. Opere per l'adeguamento dell'edificio nelle sue parti comuni (scale e vie di esodo, nuovi ascensori, hall) e opere varie di adeguamento antincendio. Tali opere includono:
 - a. due nuovi ascensori (14 + 14 persone) con ampiezza sufficiente per disabili e una velocità funzionale al traffico verticale dell'Immobile;
 - b. realizzazione di hall come da render condiviso, con rifacimento pavimenti, illuminazione decorazione, serramenti;
 - c. sostituzione dei pavimenti della scala grande e degli sbarchi ascensori;
 - d. ridecorazione di tutti gli interni.
5. Opere di adeguamento, riparazione e rifunionalizzazione degli impianti termo-meccanici, elettrici ed antincendio;
6. Opere per la realizzazione degli ingressi esterni e riqualificazione passerelle. Saranno realizzati due nuovi ingressi pedonali su corso Novara 96 e via Bologna con pensiline, rampe, giardino.
7. Opere per il ripristino interno dei locali della Porzione Immobiliare.
Nel dettaglio:
 - a. per i piani 7 ed 8 verranno mantenuti completamente gli attuali *layout* distributivi, come indicato nell'allegato C, mantenendo le pareti e le porte (pulite e registrate) e gli impianti con la rifunionalizzazione di ogni elemento;
 - b. i pavimenti verranno mantenuti, sostituendo puntualmente ove ammalorati;
 - c. il solo pavimento al piano 9 verrà sostituito, previo smontaggio delle pareti e rimontaggio nelle stesse posizioni e con i medesimi impianti con punti dati, fonia ed elettrici indicati nel layout proposto da Infra.To. La voce di capitolato in appalto è "Fornitura e posa in opera di nuova pavimentazione in gres, formato 60x60 colore a scelta della DL. 40€/mq";
 - d. i controsoffitti ed i corpi illuminanti incassati verranno mantenuti e sostituite le lampadine e ridecorati i soffitti;
 - e. i serramenti esterni verranno rifunionalizzati (sostituendo i vetri rotti od opachi, sostituiti gli arganelli delle tapparelle, registrati e verificati); saranno fornite e posate nuove veneziane interne;
 - f. per i bagni saranno mantenuti i layout attuali; saranno sostituiti i lavandini degli antibagni, oltre alla decorazione ed alla rifunionalizzazione di tutti gli impianti meccanici ed elettrici;
 - g. realizzazione di nuovi bagni ai piani 7-8-9 come da *layout* di cui all'allegato C.

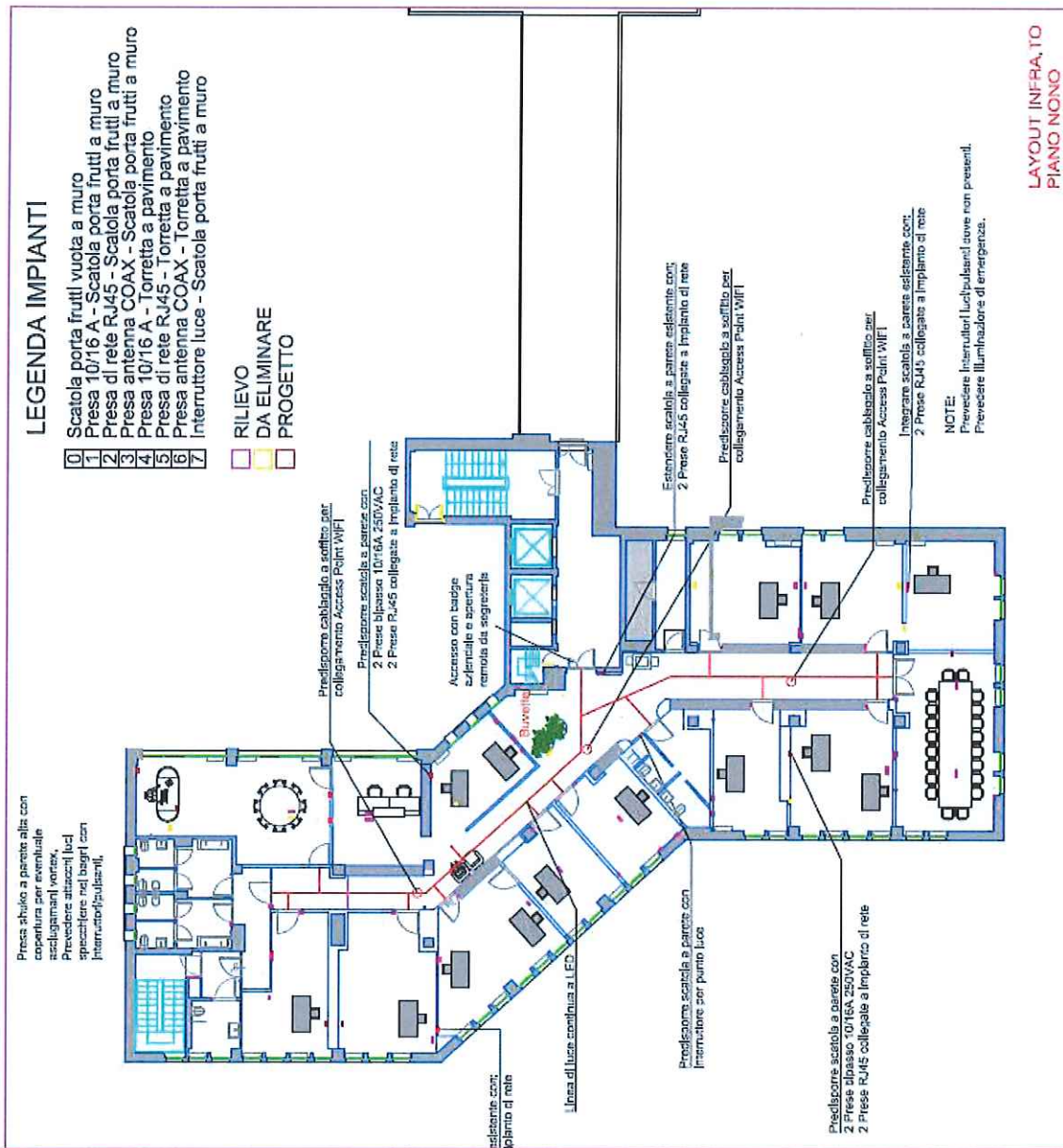
Quanto non esplicitamente indicato è da considerarsi una variante ed il costo è da intendersi interamente a carico della Conduttrice.





Handwritten signature





MS
 DEACAPITAL
 REAL ESTATE SGR
 MP

**INFORMATIVA SUL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI AI SENSI
DEGLI ARTT. 13 E 14 DEL REGOLAMENTO (UE) N. 2016/679 del 27 aprile 2016**

1. INTRODUZIONE

Con la presente, DEA CAPITAL REAL ESTATE SGR S.P.A., con sede legale in Roma, Via Mercadante n. 18, telefono (+39) 06.681631, fax (+39) 06.68192090, e-mail privacy-RE@deacapital.com, (di seguito, la "Società"), in qualità di Titolare del trattamento, fornisce l'informativa relativa all'utilizzo dei dati personali che riguardano le persone fisiche - anche qualora agiscano in nome e per conto di una persona giuridica o in caso di ditta individuale, raccolti ai fini della negoziazione e l'eventuale sottoscrizione del contratto con la Società (di seguito, il "Contratto").

La Società informa che i dati dell'interessato/degli interessati (di seguito l'"Interessato" o al plurale, gli "Interessati") sono raccolti direttamente presso lo stesso/gli stessi oppure tramite banche dati pubbliche e private (es. visure, albi pubblici, etc.) o soggetti incaricati dal Titolare ai fini della conclusione del Contratto, ovvero acquisiti da soggetti terzi titolari autonomi e/o Responsabili del Trattamento all'uopo nominati e saranno trattati nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento (UE) n. 2016/679 (di seguito, il "Regolamento Privacy" o "GDPR"), dalla normativa applicabile, nonché in conformità con la presente informativa.

2. CHI È IL TITOLARE DEL TRATTAMENTO?

La Società è il titolare del trattamento dei dati personali (di seguito, il "Titolare"). Una lista completa dei Responsabili del Trattamento nominati dalla Società può essere richiesta alla stessa mediante comunicazione al seguente indirizzo e-mail: privacy-RE@deacapital.com.

3. QUALI TIPOLOGIE DI DATI PERSONALI VENGONO TRATTATI DALLA SOCIETÀ?

All'atto della negoziazione delle condizioni contrattuali e in esecuzione del Contratto, in relazione alle finalità descritte al successivo Par. 4, il Titolare acquisisce o può venire a conoscenza dei seguenti dati riferibili al/agli Interessato/i:

- dati personali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, i dati anagrafici (es. nome, cognome, codice fiscale, indirizzo di residenza e domicilio, data e luogo di nascita, nazionalità), telefono, stato civile, indirizzo e-mail, gli estremi dei documenti identificativi, gli estremi identificativi di rapporti bancari (ad esempio IBAN), i dati relativi a situazioni personali e/o patrimoniali, i dati relativi al grado di istruzione e alle attività lavorative/professionali dell'Interessato, del titolare effettivo (ai sensi del D. Lgs. 231/2007 e successive modifiche), etc. nonché, per le società, i dati personali del rappresentante legale/procuratore;
- dati personali giudiziari, a titolo esemplificativo e non esaustivo, condanne penali, reati, etc. (di seguito, congiuntamente ai dati di cui alla precedente lettera a), i "Dati Personali").

Il Titolare può venire in possesso anche di dati personali relativi ai familiari, acquisiti dall'Interessato o da terzi.

4. PER QUALI FINALITÀ VENGONO TRATTATI I DATI PERSONALI?

La Società tratta i Dati Personali degli Interessati mediante strumenti sia manuali che elettronici, nell'ambito della normale attività, per le finalità di seguito indicate:

- finalità strettamente connesse e strumentali all'instaurazione e/o alla gestione di un rapporto contrattuale con l'Interessato, connessi con il Contratto (a titolo esemplificativo e non esaustivo, acquisizione di informazioni preliminari, atti in fase precontrattuale e attività necessarie per adempiere a specifiche richieste dell'Interessato, valutazione di nuovi fornitori, gare di appalto);
- finalità inerenti all'ottemperanza a prescrizioni normative (ad esempio, obblighi previsti dalla normativa antiriciclaggio per l'espletamento degli adempimenti di cui al D.Lgs. 231/07 e successive modifiche; accertamenti fiscali e tributari, obblighi inerenti alla prestazione del servizio di gestione collettiva, adempimento di disposizioni o richieste delle Autorità e/o degli Organi di Vigilanza e controllo);
- laddove necessario per esercitare i diritti del Titolare, ad esempio il diritto di difesa in giudizio o in caso di contenzioso.

5. QUAL È IL FONDAMENTO GIURIDICO DEL TRATTAMENTO?

Le basi giuridiche dei trattamenti sono identificate:

- nell'esecuzione di un contratto di cui l'Interessato è parte o di misure precontrattuali adottate su




richiesta dello stesso [art. 6(1)(b) del Regolamento *Privacy*] e ogni autorizzazione *pro tempore* adottata dal Garante per la protezione dei dati personali, in relazione alle finalità di cui al paragrafo 4, lettera a);

- nell'adempimento di obblighi legali ai quali è soggetto il Titolare [art. 6(1)(c) del Regolamento *Privacy*] e ogni autorizzazione *pro tempore* adottata dal Garante per la protezione dei dati personali e/o l'esecuzione di un contratto di cui l'Interessato è parte o l'esecuzione di misure precontrattuali adottate su richiesta dello stesso [art. 6(1)(b) del Regolamento *Privacy*] in relazione alle finalità di cui al paragrafo 4, lettera b), ed in particolare con riferimento alla categoria autonoma di dati personali di cui al paragrafo 3, lettera b) nei limiti previsti dalla vigente normativa applicabile, per finalità di prevenzione del riciclaggio e del contrasto al terrorismo;
- nel perseguimento dell'interesse legittimo del Titolare volto a tutelare il proprio diritto di difesa [articolo 6(1)(f) del Regolamento *Privacy*], in relazione alle finalità di cui al paragrafo 4, lettera c).

6. PERCHÉ I DATI SONO CONFERITI E QUALI LE CONSEGUENZE DELL'EVENTUALE RIFIUTO AL CONFERIMENTO?

Il conferimento di Dati Personali è necessario per il perseguimento delle finalità contrattuali e di legge di cui al precedente paragrafo 4 lettere a) e b). Un eventuale rifiuto di fornire i dati per le suddette finalità comporterebbe l'impossibilità per il Titolare di consentire la negoziazione e sottoscrizione del Contratto.

Il trattamento per le finalità di legittimo interesse di cui al paragrafo 4 lettera c) non è obbligatorio, e gli Interessati potranno opporsi allo stesso con le modalità di cui al successivo paragrafo 10, fatto salvo il diritto della Società di far valere un eventuale interesse prevalente o di difesa dei propri diritti in un procedimento giudiziario.

7. CHI HA ACCESSO AI DATI PERSONALI?

Nello svolgimento della propria attività e per il perseguimento delle finalità previste al precedente paragrafo 4, i Dati Personali dell'Interessato potrebbero essere comunicati a:

- consulenti legali, amministrativi, fiscali, notai che assistono la Società nello svolgimento delle attività nonché soggetti che curano la revisione contabile e la certificazione del bilancio;
- intermediari bancari e finanziari, al fine di eseguire le disposizioni dell'Interessato e regolare i corrispettivi previsti dai contratti stipulati con lo stesso;
- fornitori, subfornitori e/o subappaltatori impegnati in attività connesse all'esecuzione del Contratto con la Società, in qualità di Responsabili del Trattamento;
- enti pubblici e/o autorità giudiziarie e/o di controllo, in caso di loro richiesta, in qualità di titolari autonomi del trattamento;
- soggetti, enti o autorità di vigilanza e autorità fiscali cui tale comunicazione debba essere effettuata in adempimento di un obbligo previsto dalla legge o da un regolamento;
- fornitori di servizi *cloud* o IT;
- società appartenenti al gruppo del Titolare.

Inoltre, i Dati Personali potranno essere trattati da:

- persone fisiche autorizzate dal Titolare. Potrebbe avere accesso ai Dati Personali durante l'espletamento delle proprie mansioni anche l'Amministratore di Sistema. Il rispettivo nominativo può essere richiesto al Titolare, rivolgendosi a: privacy-RE@deacapital.com;
- eventuali Responsabili del Trattamento all'uopo nominati.

8. I DATI PERSONALI VENGONO TRASFERITI ALL'ESTERO?

La gestione e la conservazione dei Dati Personali avverranno nei paesi dell'Unione Europea, su server del Titolare e/o di società terze incaricate e nominate quali Responsabili del Trattamento.

I Dati Personali degli Interessati non saranno trasferiti in Paesi al di fuori dell'Unione Europea.

9. QUAL È IL PERIODO DI CONSERVAZIONE DEI DATI

I Dati Personali saranno trattati dal Titolare per il tempo necessario alla gestione del Contratto, ed in ogni caso:

- i Dati Personali raccolti per le finalità contrattuali sono conservati per un periodo di anni 10 a decorrere dalla chiusura del rapporto contrattuale di cui l'Interessato è parte per la difesa di un diritto in sede giudiziale ed extra giudiziarie;
- i Dati Personali raccolti per le finalità di legge sono conservati per i periodi di volta in volta previsti dalla normativa applicabile;



- i Dati personali raccolti per le finalità di legittimo interesse sono conservati per un periodo di 10 anni dalla raccolta.

10. CHE DIRITTI HA L'INTERESSATO CON RIGUARDO AI SUOI DATI PERSONALI?

L'Interessato può esercitare i diritti di cui agli articoli 15 - 22 del Regolamento *Privacy*, e precisamente i diritti di:

- a) accesso: l'Interessato ha il diritto di ottenere una conferma dal Titolare che sia o meno in corso un trattamento di Dati Personali che lo riguardano e in tal caso di richiedere l'accesso ai Dati Personali trattati dal Titolare e ricevere una copia di tali dati e delle altre informazioni riguardanti il trattamento;
- b) rettifica: l'Interessato ha il diritto di chiedere la rettifica o l'integrazione dei Dati Personali incompleti o inesatti in possesso del Titolare;
- c) cancellazione: l'Interessato ha il diritto di chiedere la cancellazione o la rimozione dei Dati Personali in determinate circostanze. Sussistono tuttavia alcune eccezioni in cui il Titolare può rifiutarsi di soddisfare una richiesta di cancellazione, ad esempio, se i Dati Personali sono necessari per adempiere ai requisiti di legge o relativamente ai casi di contenzioso;
- d) limitazione del trattamento: l'Interessato ha il diritto di chiedere la sospensione del trattamento di determinati Dati Personali che lo riguardano, ad esempio in caso se ne voglia stabilire l'esattezza o il legittimo motivo del trattamento;
- e) opposizione: l'Interessato ha il diritto ad opporsi in qualsiasi momento per motivi connessi alla sua situazione particolare se il trattamento è necessario per l'esecuzione di un compito di interesse pubblico o connesso all'esercizio di pubblici poteri di cui è investito il Titolare, ai sensi dell'articolo 6(1)(e) del Regolamento *Privacy*, oppure se il trattamento è necessario per il perseguimento del legittimo interesse del Titolare o di terzi ai sensi dell'articolo 6(1)(f) del Regolamento *Privacy*. Il Titolare deve astenersi dal trattare ulteriormente i dati salvo che dimostri l'esistenza di motivi legittimi cogenti per procedere al trattamento che prevalgono sugli interessi, sui diritti e sulle libertà dell'Interessato oppure per l'accertamento, l'esercizio o la difesa di un diritto in sede giudiziaria.
- f) diritto alla portabilità dei dati: ovvero il diritto a ricevere in un formato strutturato, di uso comune e leggibile da dispositivo automatico i Dati Personali che lo riguardano e ha diritto di trasmettere tali dati a un altro titolare del trattamento senza impedimenti da parte del titolare che li ha forniti;
- g) decisioni automatizzate: l'Interessato può contestare qualsiasi decisione automatizzata adottata se essa ha un effetto giuridico o analogamente significativo. Ha diritto ad ottenere informazioni sulla logica utilizzata e le conseguenze previste per una tale tipologia di trattamento, il diritto ad ottenere l'intervento umano da parte del titolare del trattamento e di esprimere la propria opinione sul trattamento effettuato;
- h) diritto di revocare il consenso: il consenso, eventualmente richiesto dal Titolare e prestato dall'Interessato, può essere revocato in qualsiasi momento, senza pregiudicare la liceità del trattamento basata sul consenso prestato prima della revoca.

11. COME CONTATTARE IL TITOLARE DEL TRATTAMENTO?

Qualora avesse dei dubbi o perplessità inerenti alla presente informativa privacy o volesse esercitare i diritti previsti dalla presente informativa, l'Interessato può contattare la Società al seguente indirizzo: privacy-RE@deacapital.com ovvero all'indirizzo della Società, Via Mercadante n. 18 - 00198 Roma.

Il Titolare provvederà a prendere in carico la richiesta dell'Interessato, anche tramite le strutture aziendali designate e a fornire senza ingiustificato ritardo le informazioni relative all'azione intrapresa riguardo alla richiesta pervenuta.

12. PRESENTAZIONE DEI RECLAMI

In relazione a qualunque tipologia di dato trattato dal Titolare, l'Interessato ha il diritto di presentare un reclamo presso l'Autorità Garante per la protezione dei dati personali attraverso il sito www.garanteprivacy.it, qualora ritenga che il trattamento dei suoi dati sia contrario alle disposizioni normative di tempo in tempo applicabili.

13. MODIFICHE E AGGIORNAMENTI

La presente informativa è valida sin dalla data di efficacia del Regolamento *Privacy*. La Società potrebbe, tuttavia, apportare modifiche e/o integrazioni a detta informativa, anche quale conseguenza di eventuali successive modifiche e/o integrazioni normative al GDPR ed alla normativa di settore applicabile.

L'informativa aggiornata è trasmessa all'Interessato/agli Interessati.



MS
PP