

ALL. 3 – SCHEMA CONTRATTO DI LOCAZIONE**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO**

tra

- _____, in persona di _____, [nome e cognome, luogo e data di nascita], [qualifica ovvero indicazione dei poteri], con sede legale in Roma, Via/Piazza _____, numero di iscrizione al Registro delle Imprese e codice fiscale n. _____, partita IVA n. _____, capitale sociale versato € _____, (il “*Locatore*”),

e

- Agenzia delle Entrate, ente pubblico non economico, con sede legale in Roma, Via _____, codice fiscale e partita IVA n. 06363391001, in persona [qualifica ovvero poteri], [nome e cognome, luogo e data di nascita], elettivamente domiciliato per la carica in Roma, presso la sede di Roma, Via Giorgione n. 159 (il “*Conduttore*”);

ovvero

- Agenzia delle entrate-Riscossione, ente pubblico economico, con sede legale in Roma, Via G. Grezar n. 14, codice fiscale e partita IVA n. 13756881002, in persona del _____ pro tempore [nome e cognome, luogo e data di nascita], [qualifica ovvero poteri], elettivamente domiciliato per la carica in _____, presso _____ (il “*Conduttore*”);

Il Locatore ed il Conduttore sono di seguito anche definiti congiuntamente come le “*Parti*” e, ciascuna di esse, una “*Parte*”.

Le Parti come in epigrafe rappresentate convengono e stipulano quanto segue:

Articolo 1 – Oggetto

- 1.1** Il Locatore, nella qualità di [indicare il titolo, es. *proprietario, usufruttuario,...*], concede in locazione al Conduttore, che accetta, l’immobile, come individuato ed evidenziato in colore giallo nelle allegate planimetrie, controfirmate dalle Parti, facente parte dell’unità immobiliare iscritta al Catasto Fabbricati del Comune di _____ al fg.

_____ particella _____ subb. _____
[oppure] l'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di _____ al fg.
_____ particella _____ subb. _____, meglio descritto nelle allegate planimetrie,
controfirmate dalle parti _____
composto da _____ piani, avente una superficie lorda mq. _____ [di cui mq. _____ destinata ad
uffici e mq. _____ destinati ad altri usi (archivi e parcheggi o spazi di manovra)].

- 1.2** (Eventuale) Il compendio, del quale l'immobile fa parte, è parte di un condominio

- 1.3** Il Locatore garantisce che sull'immobile non insistono diritti reali o personali di terzi
che possono limitarne il libero godimento.
- 1.4** Il Conduttore, al momento della consegna dell'immobile, ne assumerà ogni onere e
responsabilità per l'uso e la custodia, (eventuale) compresi quelli derivanti dal
*Regolamento condominiale con annesse tabelle millesimali (All. _____), di cui il
Conduttore ha preso visione.*

Articolo 2 – Destinazione

- 2.1** L'immobile sarà destinato a Centro di Gestione Documentale per ospitare le funzioni di
archivio e locali ad uso ufficio.
- 2.2** Il Locatore garantisce che l'immobile sarà idoneo all'uso a cui il Conduttore intende
destinarlo anche in relazione agli strumenti urbanistico-edilizi e alle autorizzazioni
necessarie.
- 2.3** Il Locatore garantisce che l'immobile e i relativi impianti tecnologici sono stati
realizzati in conformità a tutte le disposizioni di legge ed in particolare al D.M. n.
37/2008 e al D.Lgs. n. 81/2008.

Articolo 3 – Durata

- 3.1** La durata della locazione dell'immobile è di anni 9 (nove) con inizio dal [indicare la
data di sottoscrizione del contratto o, in caso di consegna differita dell'immobile, la
previsione: “dalla data di presa in consegna dei locali risultante da apposito verbale,
che dovrà avvenire al termine di adeguamento dell'immobile al fine di rendere lo stesso
idoneo all'uso per cui viene locato e conforme alla normativa vigente, corredato della
documentazione necessaria e comunque non oltre il _____. Qualora la consegna
dovesse avvenire oltre il suddetto termine, sarà applicata al Locatore una penale pari

ad € ____ per ogni giorno di ritardo per la mancata consegna del bene senza giustificato motivo ____. Decorsi ulteriori sessanta (60) giorni il contratto potrà essere risolto. A garanzia di quanto sopra viene consegnata la fideiussione a prima richiesta in ossequio a quanto previsto dall'art. 6.4 dell'Avviso di Indagine di mercato”].

- 3.2** E' escluso in ogni caso il rinnovo tacito del contratto alla scadenza.
- 3.3** Al termine della locazione gli incaricati delle Parti redigono un verbale di riconsegna relativo allo stato dei locali e degli impianti. Il Conduttore dovrà riconsegnare l'immobile nelle stesse condizioni in cui gli è stato consegnato, fatto salvo il deterioramento e/o il consumo risultante dall'uso dello stesso in conformità del contratto. Il Conduttore sarà, comunque, esentato dalla rimessione in pristino dei locali. Il Locatore si impegna a cooperare, secondo il principio della buona fede contrattuale, con il Conduttore al fine della riconsegna dell'immobile locato.
- 3.4** Per ogni caso di ritardato rilascio 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 semestrale fino alla riconsegna dell'immobile.

Articolo 4 – Cessione del contratto, Sublocazione e Comodato

- 4.1** Il Locatore accetta fin d'ora che il Conduttore possa cedere il presente contratto e a sublocare l'immobile, anche in parte, nel rispetto della durata contrattuale e previa comunicazione scritta al Locatore, ad altri Enti o Uffici della Pubblica Amministrazione o a soggetti esercenti attività accessorie alla propria.
- 4.2** Il Locatore accetta fin d'ora che il Conduttore si riserva la facoltà di affidare in comodato, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1803 c.c., in tutto o in parte l'immobile in favore di altri Enti/Amministrazioni Pubbliche o di soggetti esercenti attività accessorie e/o connesse alla propria, previa comunicazione scritta al Locatore.

Articolo 5 – Recesso

- 5.1** Trascorsi sei mesi dal [data di sottoscrizione ovvero in caso di consegna differita dalla data del verbale di presa in consegna dell'immobile], il Conduttore avrà facoltà di recedere in ogni tempo dal contratto, dandone comunicazione al Locatore mediante lettera raccomandata A.R. o posta elettronica certificata (PEC) con un preavviso di

almeno 6 (sei) mesi.

- 5.2** Tale facoltà potrà essere esercitata anche in relazione a singole porzioni dell'immobile e comporterà una riduzione proporzionale dell'importo del canone locativo di cui al successivo articolo 6.

Articolo 6 – Canone – Domiciliazione bancaria - Fatturazione – Tracciabilità

- 6.1** Il canone globale annuo di locazione viene fissato in Euro _____,00 (_____/00) al netto dell'IVA, qualora dovuta.
- 6.2** Fermo il divieto disposto dall'articolo 3, comma 1, del decreto-legge 6 luglio 2012, n. 95, convertito, con modificazioni, dalla legge 7 agosto 2012, n. 135, e successive modifiche ed integrazioni, su richiesta scritta di una delle Parti, il canone potrà essere annualmente aggiornato, in aumento ovvero in diminuzione, in misura pari al 75% della variazione dell'indice ISTAT calcolato sull'andamento dei prezzi al consumo per famiglie di impiegati ed operai. L'aggiornamento del canone decorrerà dal mese successivo a quello in cui sarà pervenuta la richiesta scritta al Locatore o al Conduttore indirizzata presso il domicilio eletto ai sensi del successivo articolo 18 a mezzo raccomandata a/r o posta elettronica certificata.
- 6.3** Il conduttore si riserva, a proprio insindacabile giudizio, la facoltà di prendere in consegna parziale i locali, in tal caso il canone verrà corrisposto proporzionalmente alle porzioni immobiliari effettivamente occupate. Il conduttore si impegna a prendere in consegna l'intero compendio offerto, e pertanto a corrispondere l'intero canone offerto, entro 18 mesi a decorrere dalla prima consegna parziale, fatti salvi ritardi imputabili al locatore, in tal caso il termine finale di presa in consegna verrà rideterminato tenendo conto del lasso temporale imputabile al locatore;
- 6.4** Il canone sarà corrisposto in n. 2 (due) rate semestrali posticipate di pari importo con scadenza il 30 giugno e il 31 dicembre di ciascun anno solare.
- 6.5** I canoni saranno pagati a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente indicato dal Locatore al momento della sottoscrizione del presente contratto o trasmesso anche successivamente ed in ogni caso almeno 60 (sessanta) giorni prima della scadenza del pagamento. A tal fine il Locatore si impegna a comunicare un'unica domiciliazione di pagamento, da qualificarsi espressamente come tale nella comunicazione, e le relative

coordinate bancarie necessarie per effettuare il pagamento (IBAN).

- 6.6** Il canone è liquidato dal Conduttore previa presentazione di fatture elettroniche semestrali intestate a: Agenzia delle Entrate, Via C. Colombo n. 426 c/d, 00145 Roma – codice fiscale e partita IVA n. 06363391001 (ovvero Agenzia delle entrate-Riscossione, Via G. Grezar n. 14, 00142 Roma, codice fiscale e partita IVA n. 13756881002). Il pagamento delle fatture avverrà entro 30 (trenta) giorni decorrenti dalla data di ricezione delle fatture e comunque non prima che siano decorsi 30 (trenta) giorni dalla scadenza dei termini di cui al paragrafo 6.3. Ai fini della compilazione della fattura elettronica, disciplinata dalla legge n. 244/2007, art. 1, commi 209-213, e del D.M. n. 55/2013, andrà indicato il codice X3DZ5I della Direzione Centrale Amministrazione, Pianificazione e Logistica (ovvero: *“andrà indicato il codice univoco ufficio di Agenzia delle entrate-Riscossione: UFQK7Y”*).

Ai sensi di quanto disposto dall'articolo 17-ter del Decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, come modificato dall'articolo 1 del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96, le fatture emesse nei confronti del Conduttore, comprensive di IVA, dovranno necessariamente contenere l'indicazione *“scissione dei pagamenti”*. Per effetto di tale regime, al Locatore verrà liquidato l'importo della fattura al netto dell'IVA, che sarà versata dal Conduttore direttamente all'Erario, secondo quanto previsto dalla normativa fiscale.

- 6.7** Ogni eventuale variazione dei dati sopraindicati dovrà essere comunicata al Conduttore nei termini sopra specificati e mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, indirizzata presso il domicilio eletto ai sensi del successivo art. 18 o mediante posta elettronica certificata (PEC). Fino al momento in cui tale comunicazione non sarà pervenuta al Conduttore, i pagamenti da questo effettuati avranno pieno effetto liberatorio. La comunicazione dovrà contenere, a pena di invalidità, la espressa revoca della precedente domiciliazione di pagamento.
- 6.8** (*Eventuale*) Qualora il Locatore non sia tenuto ad emettere fattura, il canone è liquidato dal Conduttore previa presentazione di note di pagamento semestrali intestate e spedite a: Agenzia delle Entrate – Direzione Centrale Amministrazione, Pianificazione e Logistica – codice fiscale e partita IVA n. 06363391001 (ovvero Agenzia delle entrate-Riscossione, Via G. Grezar n. 14, 00142 Roma, codice fiscale e partita IVA n.

13756881002). Il pagamento avverrà entro 15 (quindici) giorni, decorrenti dalla data di ricezione della nota di pagamento e comunque non prima che siano decorsi 15 (quindici) giorni dalla scadenza dei termini di cui al paragrafo 6.4.

6.9 La corresponsione del canone di locazione, anche in coerenza con quanto previsto dall’Agenzia del Demanio, avverrà a partire dalla data di presa in consegna dell’immobile. Delle operazioni di consegna verrà contestualmente redatto apposito verbale, debitamente sottoscritto, da cui risulti la conformità dell’immobile medesimo all’uso richiesto dal Conduttore e la presentazione della documentazione mancante da parte del Locatore.

6.10 Su ciascuna fattura dovrà, inoltre, essere indicato il seguente numero di CIG _____, conformemente a quanto prescritto dalla normativa vigente in materia di tracciabilità dei flussi finanziari (Legge 13 agosto 2010, n. 136), nonché sulla base delle indicazioni fornite dall’Autorità Nazionale Anticorruzione con Delibera n. 556 del 31 maggio 2017 (*“Determinazione n. 4 del 7 luglio 2011 recante: Linee guida sulla tracciabilità dei flussi finanziari ai sensi dell’articolo 3 della legge 13 agosto 2010, n. 136”*).

6.11 Il pagamento di ciascuna delle fatture avverrà, ai sensi dell’art. 3, comma 1, della Legge n. 136/2010, mediante bonifico sul conto corrente n. _____, intestato al Locatore ed acceso presso _____ di Via/Piazza _____, _____, A.B.I. _____, C.A.B. _____, IBAN _____.

Il Locatore dichiara che il predetto conto corrente è appositamente dedicato alle commesse pubbliche.

Ai sensi dell’art. 3, comma 7, della Legge n. 136/2010, il Locatore dichiara che la/le persona/e delegata/e ad operare sul conto corrente è/sono:

.....

.....

Articolo 7 - Cessione del credito – Mandato all’incasso

7.1 È ammessa la cessione dei crediti derivanti dal presente contratto a condizione che:

- I) il contratto di cessione venga stipulato mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio, ai sensi di quanto disposto dall’articolo 69, comma 3, del R.D. 18 novembre 1923, n. 2440, e che lo stesso, in originale o in copia autenticata, venga notificato al Conduttore presso la sede legale;

- II) la cessione sia subordinata alla successiva accettazione espressa da parte del Conduttore ceduto entro 30 (trenta) giorni dalla notificazione;
- III) *(Eventuale: solo nel caso in cui il locatore sia un soggetto che esercita attività di impresa: il cessionario sia un istituto bancario o un intermediario finanziario disciplinato dalle leggi in materia bancaria o creditizia, il cui oggetto sociale preveda l'esercizio dell'attività di acquisto di crediti di impresa);*
- IV) il Conduttore, in caso di notificazione della cessione, può opporre al cessionario tutte le eccezioni opponibili al cedente in base al presente contratto;
- V) l'atto di cessione faccia espresso riferimento al presente contratto di locazione;
- VI) (eventuale) sia notificato presso la sede legale di AdE, Via Cristoforo Colombo, 426 c/d, 00145 Roma (ovvero Agenzia delle entrate-Riscossione, Via G. Grezar n. 14, 00142 Roma, codice fiscale e partita IVA n. 13756881002).

Qualora al momento della notifica della cessione del credito il Locatore risulti, ai sensi dell'articolo 48-*bis* del D.P.R. n. 602/1973, inadempiente all'obbligo di versamento derivante dalla notifica di una o più cartelle di pagamento per un ammontare complessivo pari ad almeno Euro 5.000,00 (cinquemila/00) il Conduttore si riserva il diritto, e il Locatore espressamente accetta, di opporsi alla cessione, la quale resterà inefficace nei suoi confronti. L'opposizione potrà essere esercitata mediante semplice comunicazione scritta al Locatore.

Per consentire la verifica ai sensi dell'articolo 48-*bis* del D.P.R. n. 602/73, l'atto di cessione dovrà essere corredato dall'esplicito consenso del Locatore cedente al trattamento dei propri dati personali per l'assolvimento delle finalità indicate nel citato articolo, in conformità a quanto indicato nella Circolare n. 29 dell'8 ottobre 2009 del Dipartimento della Ragioneria Generale dello Stato. Tale consenso potrà essere conferito secondo il fac-simile "Allegato A" accluso alla circolare medesima.

- 7.2** Il Locatore garantisce che, in sede di cessione dei crediti, il soggetto cessionario assumerà tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari imposti dall'articolo 3 della legge n. 136/2010, indicando il proprio conto corrente dedicato nonché tutti gli ulteriori dati previsti, per il relativo pagamento, di cui al precedente articolo 6.
- 7.3** La comunicazione di cessione deve pervenire al Conduttore almeno 60 (sessanta) giorni prima della scadenza del pagamento ed indicare espressamente le coordinate bancarie necessarie per effettuare il pagamento.

7.4 Saranno ammesse solo cessioni di credito relative ad interi semestri.

7.6 Il Locatore si impegna a conferire esclusivamente mandati all'incasso "*irrevocabili*".

Eventuali mandati "*revocabili*" all'incasso conferiti dal Locatore a terzi non avranno alcun effetto nei confronti del Conduttore che sarà tenuto ad effettuare il pagamento direttamente al Locatore. Tuttavia il pagamento effettuato nei confronti del mandatario avrà effetto liberatorio nei confronti del Conduttore. Il Locatore si impegna, altresì, a non conferire mandati all'incasso, ancorché "*irrevocabili*", relativi a crediti – derivanti dal presente contratto – che non siano ancora certi e liquidi. Il Locatore potrà conferire, in relazione al fatturato semestrale emesso nei confronti del Conduttore, un unico mandato da qualificarsi espressamente – nella comunicazione al Conduttore – quale mandato "*irrevocabile*". Successive revoche non accompagnate da esplicito consenso del mandatario non produrranno effetti nei confronti del Conduttore che effettuerà il pagamento a favore del primo mandatario, salva la facoltà del Conduttore di sospendere il pagamento ai sensi di quanto previsto al successivo paragrafo 7.7. La comunicazione di conferimento di mandato "*irrevocabile*" all'incasso deve, in ogni caso, pervenire al Conduttore almeno 60 (sessanta) giorni prima della scadenza del pagamento e indicare espressamente il codice IBAN sul quale deve essere effettuato il pagamento.

7.7 In tutti i casi in cui – in conseguenza del succedersi di comunicazioni relative al soggetto cui deve, ovvero non deve, essere effettuato il pagamento delle fatture emesse dal Locatore nei confronti del Conduttore, nonché di pignoramenti e sequestri del credito – il Conduttore ritenga, a suo insindacabile giudizio, che sussista incertezza sul soggetto legittimato a ricevere il pagamento è facoltà del Conduttore stesso sospendere il pagamento senza che decorrano interessi di sorta e senza onere alcuno fino a quando l'Autorità Giudiziaria, adita dai soggetti interessati, abbia statuito in merito.

7.8 Il Locatore si impegna in ogni caso a tenere indenne il Conduttore da qualsiasi diritto o pretesa di terzi conseguente alla sospensione o al mancato pagamento a loro favore.

Articolo 8 – Oneri Accessori

8.1 Il Conduttore provvederà a stipulare direttamente i contratti relativi alle utenze necessarie per l'utilizzo del compendio di cui l'immobile fa parte, quali energia elettrica, acqua potabile, gas, ecc., in conformità alle proprie specifiche esigenze.

8.2 [Solo ove il compendio fa parte di un condominio]. Il Conduttore si obbliga a pagare le

spese per i servizi comuni facenti carico al compendio di cui l'immobile fa parte, limitatamente agli oneri accessori di cui all'art. 9, L. n. 392/1978 in proporzione ai millesimi allo stesso attribuiti.

- 8.3** [*Solo ove il compendio fa parte di un condominio*]. Il Locatore delega il Conduttore ad intervenire in sua vece alle assemblee del condominio del compendio di cui è parte l'immobile, per discutere e deliberare in merito ai soli servizi facenti carico al Conduttore stesso.

Articolo 9 – Modifiche, Miglioramenti, Addizioni, Insegne

- 9.1** Al Conduttore è concessa la facoltà di eseguire a cura e spese proprie eventuali lavori di sistemazione dell'immobile finalizzate ad adeguare lo stesso alle proprie esigenze specifiche, nonché di eseguire opere di protezione degli impianti tecnici e degli arredi (quali, a titolo esemplificativo, inferriate, reti, parasassi, sistemi di allarme).
- 9.2** Resta peraltro inteso che il Conduttore dovrà sottoporre all'approvazione preventiva del Locatore il progetto relativo ai lavori indicati nel precedente paragrafo 9.1 suscettibili di alterare in misura significativa la configurazione funzionale dell'immobile.
- 9.3** Alla cessazione per qualsiasi causa della locazione, le eventuali migliorie, addizioni, riparazioni, ecc., effettuate ed approvate in accordo a quanto disposto al precedente paragrafo 9.2, resteranno acquisite dal Locatore senza che debba pagare rimborsi o indennità alcuni, ma anche senza possibilità di pretendere dal Conduttore il ripristino dell'immobile nello *status quo ante* ai sensi di quanto previsto al precedente articolo 3.3.
- 9.2** Il Locatore consente che il Conduttore, nel rispetto delle norme di legge, applichi all'esterno dell'immobile insegne (anche pubblicitarie), cartelli o altri segnali inerenti la propria attività.
- 9.3** Il Locatore autorizza fin d'ora il Conduttore a presentare istanze e domande alle competenti Autorità per le autorizzazioni eventualmente necessarie all'esecuzione dei lavori sopra menzionati. Il Locatore si impegnerà in ogni caso a collaborare con il Conduttore (*Eventuale: nei confronti del Condominio*) e/o con le Autorità competenti ai fini del rilascio delle relative autorizzazioni.

Articolo 10 – Manutenzione

- 10.1** Tutte le attività di manutenzione ordinaria saranno a carico del Conduttore.

- 10.2** Tutte le attività di manutenzione straordinaria e di adeguamento normativo degli impianti e delle strutture dell'immobile necessarie al fine di conservare l'idoneità e la sicurezza dell'immobile medesimo all'uso convenuto tra le Parti saranno a carico del Locatore.
- 10.3** Sono altresì a carico del Locatore gli oneri di imposta di qualsiasi genere di cui l'immobile sia gravato in ragione della sua destinazione.

Articolo 11 – Assicurazione

- 11.1** Il Conduttore si impegna a stipulare con primaria compagnia assicuratrice e a mantenere in vigore per tutto il periodo della locazione una polizza per responsabilità civile a copertura di tutti i danni materiali diretti o indiretti a persone o cose, compresi i danni arrecati ai fabbricati e al Locatore, comunque riconducibili al Conduttore, per l'esercizio della sua attività specifica ivi comprese le operazioni di manutenzione a carico del Conduttore, per danni da inquinamento, per le cose in consegna e custodia, per l'utilizzo delle strutture presenti negli edifici.
- 11.2** Il Locatore si impegna a stipulare sull'immobile una polizza "All Risks" con decorrenza dal giorno medesimo di decorrenza del contratto e a mantenerla attiva per tutta la durata del contratto medesimo.

Articolo 12 – Stato dell'immobile

- 12.1** Il Conduttore si obbliga a mantenere, a propria cura e spese, i locali forniti di tutti i necessari impianti e mezzi mobili di spegnimento, dei percorsi di esodo e di ogni altro impianto e dispositivo di sicurezza in perfetta efficienza e pronti all'uso.

Articolo 13 – Diritto di prelazione e di riscatto

- 13.1** Visto l'art. 41 della Legge 27.7.78, n. 392, le parti espressamente pattuiscono in favore del Conduttore il diritto di prelazione per l'acquisto, di riscatto, ai sensi di quanto disposto dagli artt. 38, 39 e della citata legge

Articolo 14 - Autorizzazioni e licenze

- 14.1** Il Locatore dovrà provvedere a tutte quelle concessioni, licenze ed autorizzazioni necessarie per consentire il pieno godimento dell'immobile locato e l'idoneità dello stesso all'uso cui è destinato, dovendosi intendere che il Locatore si assume ogni

responsabilità per eventuali omissioni od inosservanze di disposizioni normative e/o regolamentari relative all'immobile.

- 14.2** Il Locatore concede fin d'ora il proprio consenso per eventuali nuovi allacciamenti alla rete stradale, agli impianti del gas e di energia elettrica nonché per la rimozione, al momento di rilascio dell'immobile, di tutti gli apparecchi di illuminazione ed elettrici in genere, di riscaldamento ed altri eventualmente installati a spese del Conduttore.

Articolo 15 - Impossibilità di utilizzo

- 15.1** In caso di impossibilità di utilizzo di tutto o parte dell'immobile, che non sia dovuta a fatto o colpa del Conduttore, quest'ultimo comunicherà prontamente tale circostanza al Locatore e qualora tale impossibilità di utilizzo si protragga per un periodo superiore a trenta (30) giorni, il Conduttore avrà diritto ad una riduzione del canone in relazione alla parte dell'immobile inutilizzabile a decorrere dal giorno in cui si è verificato l'impedimento e fino alla sua soluzione.
- 15.2** Nel caso in cui tale impossibilità di utilizzo si protragga per un periodo superiore a tre (3) mesi, il Conduttore avrà facoltà risolvere il contratto, ovvero di rilasciare la parte del bene affetta da tale impossibilità di utilizzo, ferma restando la riduzione del canone di cui al paragrafo 1 del presente articolo.

Articolo 16 – Documentazione tecnica e adeguamento dell'immobile

(eventuale in caso di immobile da adeguare all'esigenze del Conduttore)

- 16.1** Il Locatore si impegna a consegnare l'immobile idoneo all'uso cui è destinato, come previsto nell'avviso di indagine di mercato e in sede di offerta, [*per la sola Agenzia delle entrate*: “nonché alle condizioni previste dal Nulla Osta alla stipula rilasciato dall'Agenzia del Demanio – Direzione _____ - con nota prot. _____ del _____ - la cui mancata osservanza è motivo di risoluzione di diritto del contratto] e, in ogni caso, garantisce che l'immobile sarà consegnato in conformità alle normative vigenti in materia di agibilità, sicurezza *ex* D.Lgs. n. 81/2008, conformità degli impianti, prevenzione incendi, superamento delle barriere architettoniche, prestazione energetica e dotato di tutte le relative certificazioni.

Articolo 17 – Clausole risolutive espresse

- 17.1** In aggiunta alle ipotesi espressamente previste nel presente contratto, questo potrà

essere dichiarato risolto di diritto dal Conduttore, ex art. 1456 c.c., mediante raccomandata A/R e senza bisogno di costituzione in mora del Locatore, nei seguenti casi:

- qualora sia accertata la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni rese dal Locatore in sede di offerta (ivi inclusa la dichiarazione sull'esistenza dei requisiti di affidabilità);
- qualora sia accertato il venir meno, in capo al Locatore, di uno o più requisiti di affidabilità dichiarati in sede di offerta e per tutta la durata contrattuale;
- qualora sia accertata la non autenticità e/o non veridicità della documentazione prodotta dal Locatore e relativa ai requisiti dell'immobile;
- reiterata o grave inosservanza del Locatore con riferimento ai debiti dallo stesso assunti in relazione al contratto;
- inadempienze del Locatore alle disposizioni normative in materia di prevenzione degli infortuni, sicurezza sul lavoro e assicurazioni obbligatorie delle maestranze per lavori, eventualmente, effettuati sull'immobile dopo la sottoscrizione;
- reiterato o grave inadempimento del Locatore con riferimento agli obblighi dallo stesso assunti con il presente contratto;
- mancata produzione della documentazione entro il termine previsto dall'art. 3.1 del presente contratto.

Articolo 18 – Elezione di domicilio

18.1 Per tutti gli effetti del presente contratto, le Parti eleggono il proprio domicilio come segue:

- per il Locatore:

.....

Via/Piazza

Cap/Città

Indirizzo PEC/email

- per il Conduttore _____

.....

Via/Piazza

Cap/Città

Indirizzo PEC/email

Articolo 19 – Controversie

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

Articolo 20 – Registrazione

20.1 *(Per Agenzia delle Entrate)* Il presente contratto è soggetto a imposta di registro nei termini di legge.

In virtù del combinato disposto degli articoli 1, comma 295, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, e 57, comma 7, del D.P.R. n. 131 del 1986 (TU Registro), ogni onere contrattuale e fiscale derivante dal presente contratto è posto a carico del Locatore.

(Per Agenzia delle entrate-Riscossione) Le imposte e tasse derivanti dalla registrazione del presente contratto saranno a carico delle Parti come per legge.

Articolo 21 – Trattamento dati personali

21.1 Lo svolgimento delle attività dedotte in *(contratto)* implica un trattamento di dati personali – in specie riferibili a *(indicare la tipologia dei dati personali trattati: es. nome e cognome, codice fiscale, posizione debitoria, stato di salute - INDICAZIONE A CURA DELL'OWNER DEL TRATTAMENTO))* – di *(indicare le categorie di interessati: es. contribuenti - INDICAZIONE A CURA DELL'OWNER DEL TRATTAMENTO).*

21.2 Il trattamento dei dati personali relativi alle attività oggetto del *(contratto/convenzione/protocollo d'intesa)* sarà effettuato dall'Agenzia delle Entrate e da in qualità di Titolari, nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 4 del Regolamento.

21.3 Le Parti si impegnano a trattare i dati personali relativi al presente contratto secondo i principi di liceità, necessità, correttezza, pertinenza e non eccedenza, esclusivamente per le finalità del presente contratto e nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente in materia di protezione dei dati personali di cui al Regolamento e al D. Lgs. n. 196/2003. 21.4 Le Parti si impegnano a collaborare fra loro al fine di consentire, nella maniera più agevole possibile, l'esercizio del diritto di accesso ai propri dati e degli

ulteriori diritti in materia di protezione dei dati personali da parte dei soggetti interessati.

21.4 Le Parti si impegnano a non comunicare i dati personali a soggetti terzi, se non ai fini dell'esecuzione del presente contratto o nei casi espressamente previsti dalla legge, nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di protezione dei dati personali, ovvero per adempiere ad un ordine dell'Autorità Giudiziaria.

21.5 Le Parti si impegnano, altresì, ad adottare tutte le misure tecniche ed organizzative richieste dall'articolo 32 del Regolamento, necessarie a garantire la correttezza e sicurezza del trattamento dei dati personali, nonché la conformità di esso agli obblighi di legge e al Regolamento.

21.6 Le Parti provvedono, per il tramite dei rispettivi rappresentanti, ciascuna per la propria parte, a fornire al rappresentante dell'altro contraente l'informativa di cui all'art. 13 del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016 - Regolamento generale sulla protezione dei dati (di seguito "*Regolamento*").

21.7 I dati personali necessari per la stipulazione e l'esecuzione del presente contratto verranno trattati esclusivamente ai fini della conclusione e dell'esecuzione del presente atto, nonché per gli adempimenti strettamente connessi alla gestione dello stesso e degli obblighi legali e fiscali ad esso correlati, in ottemperanza agli obblighi di legge.

21.8 I dati potranno essere comunicati ai soggetti designati dal Titolare in qualità di Responsabili ovvero alle persone autorizzate al trattamento dei dati personali che operano sotto l'autorità diretta del titolare o del responsabile.

21.9 L'Agenzia delle Entrate [ovvero Agenzia delle entrate-Riscossione] potrà procedere alla diffusione delle informazioni di cui al presente contratto tramite i propri siti istituzionali(www.agenziaentrate.it;www.agenziaentrateriscossione.gov.it) esclusivamente in ottemperanza degli obblighi espressamente previsti dalla legge.

21.10 L'Agenzia delle Entrate si avvale di Sogei S.p.a., con sede in Roma, quale "Responsabile del trattamento" dei dati conferiti per la gestione e l'esecuzione del presente contratto.

21.11 I Responsabili della protezione dei dati personali sono:

- per l'Agenzia delle Entrate, il dott. Matteo Piperno, il cui dato di contatto è: entrate.dpo@agenziaentrate.it;
- per l'Agenzia delle Entrate - Riscossione, il dott. Fabio Esposito, il cui dato di

contatto è: fabio.esposito@agenziariscossione.gov.it

(per la sola Agenzia delle entrate-Riscossione) Articolo 22 – Modello 231, Codice etico e Protocollo di legalità per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell'illegalità

22.1 Il Locatore, con la sottoscrizione del presente contratto, dichiara di essere a conoscenza delle disposizioni di cui al D.Lgs. 8 giugno 2001, n. 231, nonché di aver preso visione e di essere a conoscenza del Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo, del Codice etico e del Protocollo di legalità per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell'illegalità del Conduttore, consultabili sul sito internet www.agenziaentrateriscossione.gov.it che, anche se non materialmente allegati al presente contratto, ne costituiscono parte integrante e sostanziale. Il Locatore, pertanto, si impegna a tenere un comportamento in linea con i suddetti Modello, Codice etico e Protocollo di legalità.

22.2 In caso di inosservanza, da parte del Locatore, agli obblighi di cui al presente articolo, il Conduttore avrà facoltà di dichiarare risolto il presente contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c., fermo restando il diritto del Conduttore stesso al risarcimento dei danni.

[luogo], [data].

Il Locatore

Il Conduttore

Ai sensi dell'art. 1341 cod. civ. il Locatore approva specificamente per iscritto i seguenti articoli: 2; 3; 4; 5; 6; 7; 9; 10;11; 13; 14; 16; 17; 21; (*per la sola Agenzia delle entrate-Riscossione*, articolo 22).

Il Locatore