

Contratto di locazione di immobile ad uso ufficio

Porzione Immobiliare in Pozzuoli, Via Campi Flegrei n. 34

Tra

DeA Capital Real Estate SGR S.p.A.

**Per conto e nell'interesse del Fondo "Renaissance" Fondo di Investimento
Alternativo Immobiliare di Tipo Chiuso Riservato**

E

SSIP S.r.l.

Handwritten signatures in the bottom right corner of the page.

INDICE

| | |
|---------|---|
| Art. 1 | Premesse ed allegati |
| Art. 2 | Oggetto |
| 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 |

ALLEGATI

| | |
|---|--|
| A | Planimetrie |
| B | Informativa ex art. 13 e 14 DGPR – Regolamento UE 2016/679 |
| C | Elenco Lavori |
| D | <i>Layout</i> Porzione Immobiliare |



CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO UFFICIO

Tra

- DeA Capital Real Estate SGR S.p.A., quale società di gestione e pertanto nell'interesse ed in rappresentanza del fondo "Renaissance – Fondo di Investimento Alternativo Immobiliare di Tpo Chiuso", 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 di Alberto Meloni, nella qualità di Procuratore Speciale, munito dei necessari poteri, di seguito denominata anche "**Locatrice**",
e
- Stazione Sperimentale Per l'Industria e le Materie Concianti S.r.l., in breve SSIP S.r.l., con sede legale in Napoli, Via Nuova Poggioreale 39, C.F. e P.IVA n. 07936981211, in persona di Graziano Balducci, nella qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione, munita dei necessari poteri in virtù di verbale di Consiglio di Amministrazione del 23 maggio 2018, di seguito denominata anche "**Conduttrice**".

Premesso che

- a) il Fondo "Renaissance" è proprietario dell'immobile sito in Pozzuoli, Via campi Flegrei 34 (di seguito l'**"Immobile"**);
- b) la Conduttrice ha manifestato la propria volontà di prendere in locazione una porzione immobiliare costituita da locali ad uso ufficio al piano primo dell'Immobile, oltre a un'area esterna da destinare a parcheggio, il tutto graficamente evidenziato con interlineatura di colore rosso (con riferimento ai locali ad uso ufficio) e di colore blu (con riferimento ai posti auto) nella planimetria che si allega quale **Allegato A** e censito, ai fini della registrazione del presente contratto, al Catasto Fabbricati del Comune di Pozzuoli come segue:
 - Foglio 32, Mappale 46, sub 50 (porzione);
 - Foglio 32, Mappale 46, sub 51 (porzione);
 - Foglio 32, Mappale 46, sub 44 BCNC (porzione);
 - N. 14 posti auto nell'area esterna.(di seguito unitariamente la "**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 il "**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.

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 rosso e blu nella planimetria allegata sub A, controfirmata dalle Parti in segno di accettazione.
- 2.2 La Conduttrice dichiara di ben conoscere e, comunque, di avere preso adeguata visione della Porzione Immobiliare e di accettarla nello stato di fatto, manutentivo e di diritto in cui versa, ad eccezione dei necessari lavori di bonifica oggetto di intervento a cura e spese della Locatrice individuati tra le Parti e descritti in dettaglio nell'Allegato C di cui al successivo 2.3, trovandola idonea a soddisfare le esigenze per le quali intende prenderla in locazione e di suo pieno gradimento, rinunciando ad ogni diritto, domanda, pretesa o eccezione nei confronti della Locatrice derivante o comunque connessa alla situazione di fatto, manutentivo sino alla data odierna e di diritto della Porzione Immobiliare ed esonerando la Locatrice da ogni responsabilità in merito a tale idoneità e da qualsiasi obbligo di effettuare qualsiasi adattamento e di accettare le condizioni tutte della presente locazione. È, pertanto,

espressamente esclusa qualsiasi garanzia della Locatrice in favore della Conduttrice relativa allo stato di fatto, manutentivo sino alla data odierna e di diritto della Porzione Immobiliare ed alla conformità normativa della medesima, in ogni sua parte (inclusi quindi gli impianti).

- 2.3 La Porzione Immobiliare sarà oggetto di lavori di bonifica, ripristino, adeguamento e personalizzazione richiesti ed individuati dalla Conduttrice nonché condivisi con la Locatrice come meglio dettagliati nel capitolato all'**Allegato C**, lavori che saranno eseguiti a cura e spese della Locatrice come descritti nell'**Allegato C** (di seguito i "**Lavori**").

Al termine del presente contratto i Lavori saranno considerati a tutti gli effetti Addizioni (come di seguito definite), disciplinate dal successivo art. 11.

- 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, appositamente evidenziate con il colore verde nella planimetria allegata, la Conduttrice 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 il "**Regolamento di Edificio**" allegato al presente Contratto) ovvero all'eventuale futuro regolamento di condominio e tabelle millesimali nell'ipotesi di costituzione di un condominio e/o di un supercondominio, che la Conduttrice 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 Conduttrice 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. 3 – Consegna della Porzione Immobiliare

- 3.1 La Porzione Immobiliare verrà consegnata alla Conduttrice al termine dei Lavori, la cui durata è stata prevista in 4 (quattro) mesi decorrenti dalla data stimata di inizio dei Lavori (i.e. 15 luglio 2018), e quindi verosimilmente entro il 30 novembre 2018, nel giorno che sarà indicato dalla Locatrice con almeno 10 giorni di preavviso (la "**Data di Consegna**"). La Locatrice avrà comunque la facoltà di prorogare la data di Consegna esclusivamente al fine di consentire il completamento dei Lavori individuati e concordati tra le Parti nell'Allegato C al presente Contratto, fino a un massimo di ulteriori [1] mesi dandone comunicazione alla Conduttrice entro il 1° dicembre 2018. Per ogni eventuale mese di ritardo nella consegna della Porzione Immobiliare la Locatrice corrisponderà una penale di € 650,00 per ciascun giorno di ritardo.

- 3.2 Alla Data di Consegna sarà steso, in contraddittorio, il verbale di consegna. Da tale data la Conduttrice assumerà la custodia della Porzione Immobiliare con facoltà di sollevare le eccezioni di cui all'art. 1578 del Cod. Civ. entro e non oltre 7 (sette) giorni dalla Data di Consegna, e fermo restando la garanzia di cui all'art. 1581 del Cod. Civ. per i vizi sopravvenuti, solo se tali da rendere impossibile il godimento della Porzione Immobiliare ai sensi del presente Contratto ovvero da esporre a serio pericolo la salute dei dipendenti della Conduttrice, restando espressamente inteso che la Conduttrice non potrà sollevare eccezioni con riferimenti alla progettazione dei Lavori, alle relative finiture e materiali essendo stati tutti i termini contrattuali condivisi e individuati dalla Conduttrice medesima. La Conduttrice garantisce alla Locatrice che i materiali e le forniture utilizzati per i Lavori, ed in particolare per gli impianti, sono a regola d'arte e pertanto vigono le garanzie di legge per il loro corretto funzionamento, con ampia manleva della Locatrice da qualsivoglia responsabilità in merito.

Art. 4 – Decorrenza e durata

- 4.1 La locazione avrà decorrenza a partire dalla Data di Consegna (la "**Data di Decorrenza**") e fino al 30 novembre 2027 (o data successiva nel caso di ritardo nella data di consegna di cui all'art. 3, calcolata facendo decorrere i nove anni dalla data di effettiva consegna) 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 di ciascuna scadenza.
- 4.3 La Condittrice ha facoltà di recedere dal presente Contratto solo e unicamente alla scadenza del dodicesimo anno di locazione (quindi alla scadenza del terzo anno del primo sessennio di rinnovo ossia al 30/11/2030) dandone comunicazione scritta alla Locatrice con preavviso - a pena di decadenza - di almeno 12 (dodici) mesi di anticipo rispetto alla data di efficacia del recesso. Quindi a titolo meramente esplicativo, potendo la Condittrice recedere esclusivamente con efficacia al 30/11/2030, il preavviso dovrà arrivare alla Locatrice tassativamente entro e non oltre il 30/11/2029. In caso di ritardo nel preavviso anche solo di un giorno, il recesso si considererà come non esercitato e quindi privo di efficacia e il Contratto proseguirà fino alla sua naturale scadenza

Art. 5 - Canone di locazione

- 5.1 Il canone di locazione è stato stabilito - a corpo e non a misura - in Euro 244.500,00 (duecentoquarantaquattromilacinquecentoquarantaquattromilaconquecento/00) annui, oltre alle imposte di legge (di seguito il "Canone").
- 5.2 L'importo come sopra determinato non comprende le spese e gli oneri accessori che dovranno essere comunque pagati dalla Condittrice alla Locatrice a partire dalla Data di Decorrenza della locazione (i.e. dal 1° dicembre 2018) - 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 sarà dovuto a partire dalla Data di Decorrenza.
- 6.2 I pagamenti dovranno essere effettuati, in rate trimestrali anticipate, entro e non oltre il giorno 5 (cinque) del primo mese di ogni trimestre, mediante bonifico bancario, alle seguenti coordinate: IBAN IT 98 Q 03438 01600 000500128266 intestato a DEA CAPITAL RE SGR S.p.A - Fondo Renaissance.
- 6.3 Le Parti convengono che, a partire dal secondo anno di locazione successivo alla Data di Consegna e per ciascun anno successivo, il Canone verrà aggiornato annualmente, sulla base del 75% (secondo la legge) 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 Condittrice dovrà corrispondere alla Locatrice un importo provvisorio pari al Canone dovuto per il trimestre precedente, fermo restando che il conguaglio a titolo di aggiornamento del Canone dovrà essere pagato dalla Condittrice alla Locatrice una volta che l'indice ISTAT sia divenuto noto, entro 8 (otto) giorni dalla relativa richiesta della Locatrice. Resta espressamente inteso tra le Parti che in nessun caso l'indicizzazione del Canone ai sensi del presente articolo potrà dare luogo a variazioni del Canone medesimo in senso negativo.
- 6.4 L'obbligazione di pagamento del Canone a carico della Condittrice 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 Condittrice.
- 6.5 L'obbligazione di pagamento del Canone, degli oneri accessori e di qualsiasi altra somma di denaro dovuta dalla Condittrice alla Locatrice ai sensi del presente Contratto non potrà essere in alcun caso sospesa, differita o compensata, anche qualora la Condittrice rivendichi qualsiasi diritto o pretesa relativamente alla Porzione Immobiliare ed al suo godimento, restando inteso tra le Parti che la Condittrice 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.

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 di ufficio, laboratorio, nonché per attività di formazione e ricerca come da statuto sociale della Condittrice, il tutto come meglio spiegato nel *layout* all'**Allegato D** essendo espressamente vietato ogni altro uso. La Condittrice 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 Condittrice 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 essa svolta.

La Condittrice dichiara e garantisce che le attività sopra indicate che la Condittrice medesima effettuerà nella Porzione Immobiliare non configurano attività che comportano contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori, ai fini di cui agli artt. 34, 38 e 40 della Legge 392/1978.

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 o l'espletamento di attività che violino le previsioni del Regolamento di Condominio, comporterà violazione del presente Contratto per fatto o colpa della Condittrice. La Condittrice 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 ed a quanto previsto nel Regolamento di Condominio, né compiere atti e/o tenere comportamenti che possano recare disturbo agli altri conduttori/utilizzatori dell'Immobile e/o confinanti e terzi in genere. È fatto divieto alla Condittrice 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, la quale, in caso di richiesta scritta della Condittrice, dovrà far pervenire il proprio riscontro entro un tempo ragionevole, ma comunque non superiore a 10 (dieci) giorni lavorativi dal ricevimento della richiesta.

La Condittrice potrà accedere alla Porzione Immobiliare 24h al giorno, 7 giorni la settimana, 365 giorni all'anno.

- 7.2 La Condittrice 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 Condittrice 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.

- 7.3 È 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, purché ciò non impedisca l'utilizzo della Porzione Immobiliare da parte della Condittrice ai sensi del presente Contratto.

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 effettuarne lo scorporo, anche al fine di attribuirne la proprietà in esclusiva.

- 7.4 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.

- 7.5 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 – Garanzie

- 8.1 La Condittrice consegnerà entro il 30 giorni dalla sottoscrizione del Contratto alla Locatrice una garanzia bancaria a prima richiesta (senza facoltà di preventiva escussione e di opporre eccezione alcuna), rilasciata da primario istituto di credito, il cui testo dovrà avere la preventiva autorizzazione e benestare della Locatrice, di Euro 122.250,00 (centoventiduemiladuecentocinquanta/00) pari a 6 (sei) mensilità del Canone, escluso IVA, irrevocabile ed avente validità fino al 90° giorno successivo rispetto alla riconsegna della Porzione Immobiliare, a garanzia del pagamento del Canone e dell'adempimento di tutte le obbligazioni contrattuali (la "**Garanzia**"). Le Parti espressamente convengono che in caso di escussione di tale garanzia da parte della Locatrice per inadempimenti della Condittrice, quest'ultima è obbligata a ricostituire la garanzia entro e non oltre 30 giorni dalla escussione della garanzia, in difetto potendo la Locatrice intendere il Contratto risolto ai sensi di quanto previsto nel successivo articolo 15.1.
- 8.2 Detta Garanzia, verrà restituita dopo la regolare riconsegna della Porzione Immobiliare, previa verifica dello stato della medesima, alla cessazione della locazione.
A richiesta della Locatrice la Garanzia dovrà essere aumentata proporzionalmente al variare del Canone. Le Parti espressamente convengono che in caso di escussione di tale garanzia da parte della Locatrice per inadempimenti della Condittrice, quest'ultima è obbligata a ricostituire la garanzia entro e non oltre 30 giorni dalla escussione della garanzia, in difetto potendo la Locatrice intendere il Contratto risolto ai sensi di quanto previsto nel successivo articolo 15.1.
- 8.3 Fermo quanto sopra, a garanzia del corretto e puntuale pagamento del canone e dell'adempimento di tutte le obbligazioni assunte con il presente Contratto, anche in considerazione dei costi e oneri assunti dalla Locatrice per l'esecuzione dei Lavori, la Condittrice si impegna a corrispondere alla Locatrice un deposito cauzionale infruttifero di interessi fino a una somma massima di Euro 700.000,00 (settecentomila/00) (il "**Deposito Cauzionale**"), con le seguenti modalità:
(i) quanto a Euro 250.000,00 (duecentocinquantamila/00) in data odierna, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Locatrice;
(ii) quanto al residuo, fino a un massimo di Euro 450.000,00 (quattrocentocinquantamila/00) dovrà essere corrisposto alla Locatrice, per la somma di volta in volta richiesta dalla Locatrice, entro 10 giorni dalla richiesta stessa e così via fino alla concorrenza massima di Euro 450.000,00. Ciascuna richiesta della Locatrice sarà effettuata per una somma pari a valore risultante dallo Stato di Avanzamento Lavori (SAL) allegato alla richiesta medesima.
A fronte del - e subordinatamente al - regolare e puntuale pagamento di ciascuna rata di Canone trimestrale, la Locatrice restituirà alla Condittrice una parte del Deposito Cauzionale come sopra di progressivamente costituitosi e precisamente, di volta in volta, la somma pari a Euro 50.000,00 (cinquantamila/00) (la "**Frazione di Deposito**"), e ciò di trimestre in trimestre fino all'esaurimento del Deposito Cauzionale medesimo, oltre al quale nulla sarà più dovuto dalla Locatrice alla Condittrice a qualsivoglia titolo. In caso di mancato pagamento da parte della Condittrice di una o più rate del canone, la Locatrice potrà incamerare definitivamente la corrispondente Frazione di Deposito, senza alcun diritto e/o pretesa in merito della Condittrice, fermo il diritto di escutere la Garanzia.

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, con esplicita eccezione per tutte le autorizzazioni necessarie all'esecuzione dei Lavori contenuti nell'Allegato C.
- 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 (collettivamente, le "**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 Condittrice 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 Condittrice 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 Condittrice 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 Condittrice 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 e/o sulla Garanzia di Adempimento.
- 10.3 La riconsegna della Porzione Immobiliare sarà eseguita a mezzo persona delegata dalla Locatrice che redigerà apposito verbale in contraddittorio con la Condittrice. L'eventuale restituzione delle chiavi da parte della Condittrice 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, la Condittrice potrà eseguire a propria cura e spese gli allestimenti/adequamenti le opere, modifiche, integrazioni, innovazioni o migliorie (collettivamente, le "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 Condittrice, ma - salvo quanto previsto nel precedente articolo 5.2 per i Lavori di cui al precedente art. 2.3. - non sarà tenuta a pagare alcuna somma, compenso o indennità alla Condittrice, salvi diversi accordi tra le Parti e fermo restando che, su richiesta della Locatrice, la Condittrice 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 Condittrice, 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 Condittrice la quale dovrà tenere indenne la Locatrice da qualsiasi responsabilità e conseguenza pregiudizievole.

Art. 12 - Conservazione e manutenzione della Porzione Immobiliare

- 12.1 La Condittrice 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 Condittrice comprenderà qualsiasi fatto della medesima e/o dei propri dipendenti e/o di terzi dalla medesima incaricati a qualunque titolo.
- 12.2 La Condittrice 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 e precisamente,

- una polizza assicurativa cumulativa "all-risks", con eventuali franchigie a carico della Condutrice, avverso tutti i rischi locatizi relativi alla porzione Immobiliare, come eventualmente aumentati, con massimale pari almeno al valore di ricostruzione della Porzione Immobiliare;
- una polizza responsabilità civile, che includa, con eventuali limitazioni a carico della Condutrice, a copertura per danni a terzi, alla Locatrice, ai vicini e qualsivoglia altro danno derivante dall'occupazione e l'uso da parte della Condutrice della Porzione Immobiliare

ed il cui massimale non potrà essere inferiore ad euro 1.500.000 (unitariamente la "Polizza") ed a fornirne copia alla Locatrice alla scadenza di ogni anno assicurativo. Ove richiesto dalla Locatrice, la Condutrice 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 Condutrice, la quale sarà tenuta in ogni caso al risarcimento dei danni patiti dalla Locatrice, fermo restando quanto previsto al successivo art. 15.1. La Condutrice 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 Condutrice 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 Condutrice 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 Condutrice 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, - 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 Condutrice 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 Condutrice 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, purché ciò non impedisca l'utilizzo della Porzione Immobiliare da parte della Condutrice ai sensi del presente Contratto.
- 12.7 Le Parti convengono che, anche in deroga all'art. 1584 del Cod. Civ., nessuna indennità o pretesa potrà essere vantata dalla Condutrice 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 Condutrice. 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, comunque 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 Condutrice 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. Dovranno altresì essere rimborsati dalla Conduttrice alla Locatrice, con le medesime modalità e tempistiche previste per il pagamento delle rate di Canone gli eventuali costi anticipati dalla Locatrice a titolo di pagamento per servizi di facility relativi alla Porzione Immobiliare, quantificati sulla base di apposito capitolato che verrà condiviso tra le parti.

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, fermo restando che la Conduttrice potrà richiedere la documentazione giustificativa delle spese sostenute.

La Conduttrice non potrà pretendere alcuna riduzione degli oneri accessori a suo carico in caso di mancato godimento dei servizi comuni, riscaldamento e condizionamento compreso.

- 14.3 La Conduttrice 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 Conduttrice, 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 della Porzione Immobiliare, 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 le "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 restando il proprio diritto di escutere la Garanzia 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: oltre il termine di tolleranza di 30 (trenta) giorni dalla scadenza di pagamento, troveranno applicazione 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 200 punti. Laddove il suddetto parametro non fosse più quotato o fosse inesistente sarà applicato analogo parametro, individuato dal Locatrice, d'intesa con la Conduttrice, fra quelli pubblicati dai quotidiani finanziari specializzati, più vicino per caratteristiche all'Euribor.

Gli interessi e la rivalutazione saranno addebitati nella fattura successiva.

15.3 Le rate del Canone sono computate e stabilite a trimestre e non a giorni. Esse maturano all'inizio di ciascun trimestre 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 trimestre 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 trimestre 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 Condittrice al pagamento per ogni giorno di ritardo - fino alla materiale riconsegna della Porzione Immobiliare - del doppio del canone giornaliero a tale epoca vigente, quale indennità di occupazione, 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 "Renaissance"
Via Brera, 21
20121 Milano
Alla cortese attenzione del Fund Manager
Fax n. 02 72021939.

Condittrice:

SSIP S.r.l.
Via Nuova Poggioreale, 39
80143 Napoli
Alla cortese attenzione del Direttore Generale
PEC: stazionesperimentaleindustriapelli@legalmail.it

La comunicazione si intenderà ricevuta dall'altra Parte alla data di ricezione della lettera raccomandata A.R. 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 l'IVA di legge, atteso che, 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 Condittrice, tutti i crediti derivanti a qualsiasi titolo dal presente Contratto e (ii) la Condittrice 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 Condittrice 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 Condittrice previa semplice comunicazione scritta da trasmettersi a quest'ultima.

Art. 19 - Foro competente

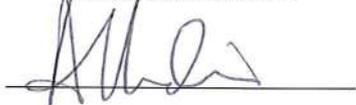
19.1 Qualsiasi controversia derivante dal presente Contratto o comunque connessa ad esso - comprese le controversie relative alla sua interpretazione, validità, esecuzione e risoluzione - qualora non venga conciliata all'esito della mediazione obbligatoria prevista dalle leggi vigenti, le Parti convengono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

Art. 20 – Dichiarazioni delle Parti

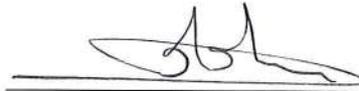
- 20.1 Le Parti, con riferimento ai dati sottoposti alla disciplina disposta dal GDPR – Regolamento UE 2016/679 ("GDPR"), si danno reciprocamente atto che sono state rese note le informative di cui al GDPR e che con la sottoscrizione del presente Contratto si presta il relativo consenso, conformemente 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.
- 20.2 La Condittrice dichiara di aver ricevuto prima d'ora dalla Locatrice l'informativa ex art. 13 e 14 del GDPR la quale si allega in copia al presente Contratto quale **Allegato B**.
- 20.3 Ai sensi dell'art. 6, comma 2-ter, del D.Lgs. 192/2005, introdotto dal D.Lgs. 28/2011, la Condittrice dichiara di aver ricevuto dalla Locatrice le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica dell'Immobile. In particolare, la Locatrice consegna alla Condittrice, 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'Arch. Armando Romano in data 25 settembre 2017 dal quale risulta che la Porzione Immobiliare è in classe energetica E.
- 20.4 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..

26 giugno 2018

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

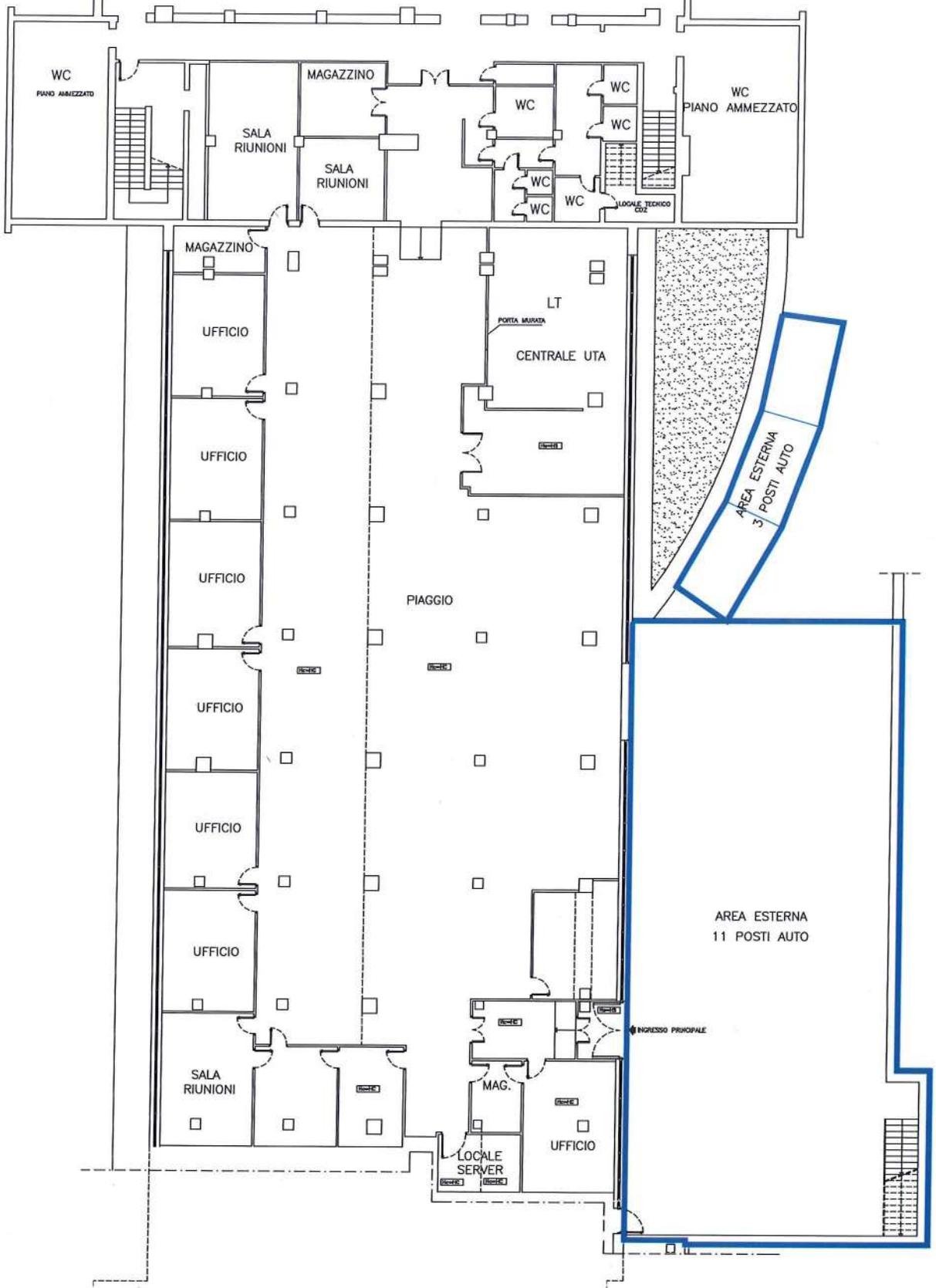


La Condittrice
SSIP S.r.l.

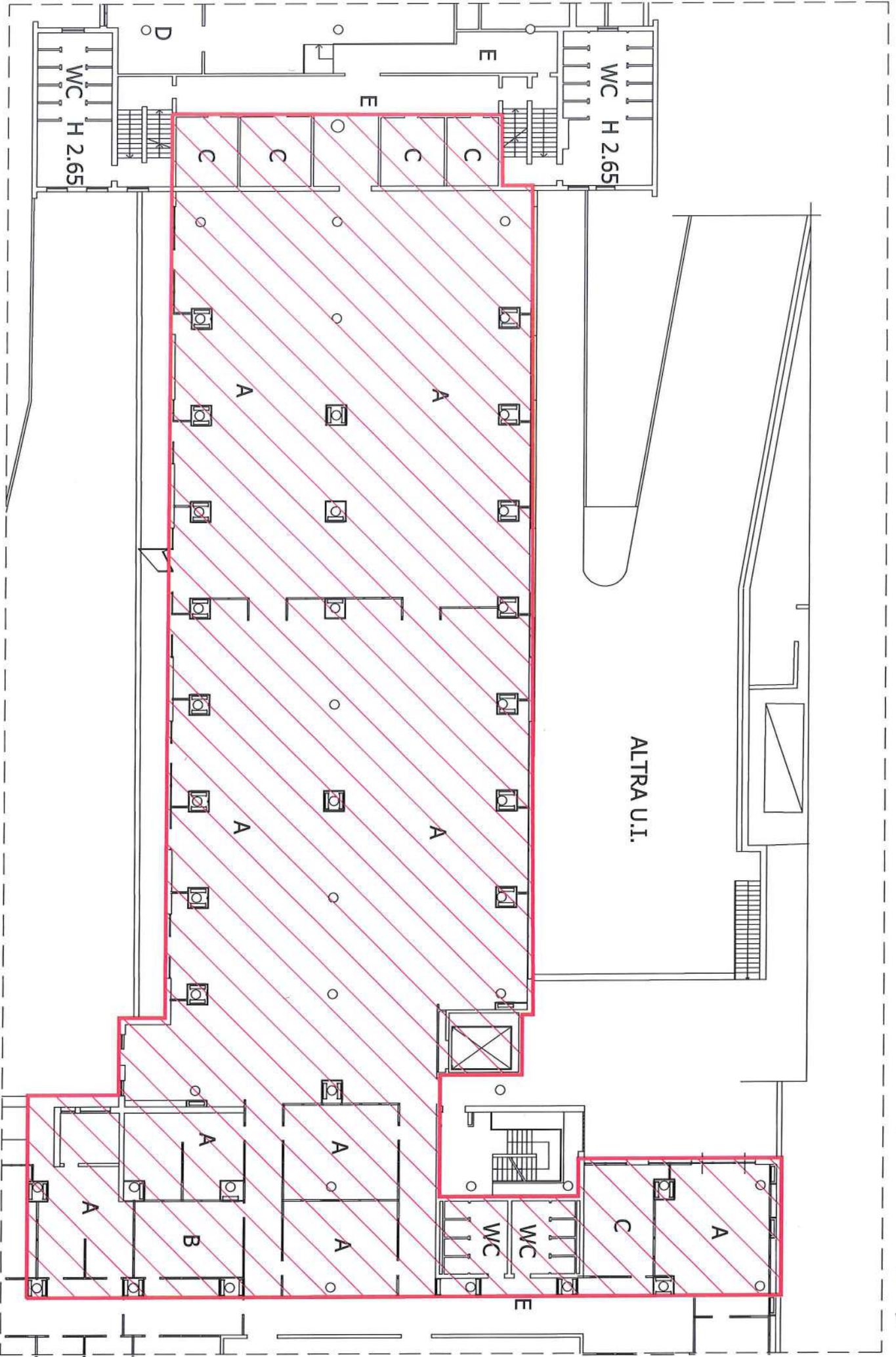


ALLEGATI

- A Planimetrie
- B Informativa ex art. 13 e 14 GDPR – Regolamento UE 2016/679
- C Capitolato Lavori
- D Layout Porzione Immobiliare



Handwritten signature and initials.



ALTRA U.I.

WC H 2.65

WC H 2.65

E

E

D

C

C

C

C

A

A

A

A

A

A

A

A

B

A

C

A

E

| | | |
|---|---|-------------|
|  | PR64A08b | Rev.00 |
| | INFORMATIVA PRIVACY CONTROPARTI IMMOBILIARI (disinvestimenti, investimenti, locazioni) E FORNITORI | |
| | | Del 2/07/18 |
| | | Pag. 1 di 3 |

**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, DEACAPITAL 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, "Dea Capital RE" o 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:

- a) 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), ecc. nonché, per le società, i dati personali del rappresentante legale/procuratore;
- b) dati personali giudiziari, a titolo esemplificativo e non esaustivo, condanne penali, reati, ecc. (di seguito, congiuntamente ai dati di cui alla precedente lettera a), i "Dati Personali").

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:

- a) 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);
- b) 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);
- c) 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



| | | |
|---|---|-------------|
|  | PR64A08b | Rev.00 |
| | INFORMATIVA PRIVACY CONTROPARTI IMMOBILIARI (disinvestimenti, investimenti, locazioni) E FORNITORI | Del 2/07/18 |
| | | Pag. 2 di 3 |

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 di cui al precedente paragrafo 4. Un eventuale rifiuto di fornire i suddetti dati comporterebbe l'impossibilità per il Titolare di consentire la negoziazione e sottoscrizione del Contratto.

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 e comunque per tutta la durata dello stesso. In particolare, i Dati Personali sono conservati in via generale per un periodo temporale di anni 10 a decorrere dalla chiusura del rapporto contrattuale di cui l'Interessato è parte.

È fatta salva in ogni caso la conservazione dei dati che si renda necessaria ai sensi delle disposizioni normative tempo per tempo applicabili.

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:

- 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;
- rettifica: l'Interessato ha il diritto di chiedere la rettifica o l'integrazione dei Dati Personali incompleti o inesatti in possesso del Titolare;
- 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



| | | |
|---|---|-------------|
|  | PR64A08b | Rev.00 |
| | INFORMATIVA PRIVACY CONTROPARTI IMMOBILIARI (disinvestimenti, investimenti, locazioni) E FORNITORI | |
| | | Del 2/07/18 |
| | | Pag. 3 di 3 |

- 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. COSA CAMBIA DAL 25 MAGGIO 2018?

Le seguenti previsioni sono efficaci a decorrere dal 25 maggio 2018, quale conseguenza dell'inizio dell'efficacia del GDPR.

Termine di conservazione dei Dati Personali: i Dati Personali sono conservati in via generale per un periodo temporale di anni 10 a decorrere dalla chiusura del rapporto contrattuale di cui l'Interessato è parte. È fatta salva in ogni caso la conservazione dei dati che si renda necessaria ai sensi delle disposizioni normative tempo per tempo applicabili.

Ulteriori diritti dell'Interessato: l'Interessato potrà, in qualsiasi momento nelle circostanze previste dal Regolamento *Privacy* a) chiedere alla Società la limitazione del trattamento dei dati; b) opporsi in qualsiasi momento al trattamento dei suoi dati; c) chiedere la cancellazione dei dati che lo riguardano senza ingiustificato ritardo e d) ottenere la portabilità dei dati che lo riguardano.

Diritto di reclamo: l'Interessato avrà il diritto di proporre reclamo al Garante per la Protezione dei Dati Personali ove ne sussistano i presupposti.

14. 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.

ELENCO LAVORI

| N. | Descrizione |
|-----------|---|
| 1 | Opere edili finalizzate alla realizzazione del layout condiviso |
| 2 | Distribuzione principale |
| 3 | impianto di illuminazione |
| 4 | Impianto forza motrice |
| 5 | Impianto allarme wc disabili |
| 6 | Impianto antintrusione |
| 7 | Impianto videocitofonico |
| 8 | Impianto rivelazione incendi |
| 9 | Impianto di climatizzazione |
| 10 | Impianto condizionatori di precisione |
| 11 | Impianto Idrico Sanitario |
| 12 | Impianto Idrico Antincendio |
| 13 | Impianto estrazione cappe |
| 14 | Impianto di regolazione |
| 15 | Impianto e Centrali gas tecnici |

PLANIMETRIA PIANO TERZA, Stato di Progetto



COMUNE DI POZZUOLI (NA)
 IMMOBILE SITO IN VIA CAMPI FLEGREI, 34
 COMPLESSO EX OLIVETTI

COMITANTE
 PROPRIETARIO
PIRELIOS ITALIA
DEA CAPITAL REAL ESTATE SGR

PROFESIONISTA RICORRENDO
GBidello engineering & partners s.r.l.
 Ing. Gianfranco Bidello
 80131 Napoli - Viale C. de' Ammirati, 471
 Tel. 081 5360011 - Fax 081 5360015
 www.gbengineering.it
 email: gbengineering@gbengineering.it

PROGETTO PRELIMINARE

LAVORI DI RIQUALIFICAZIONE ARCHITETTONICA ED IMPIANTISTICA PER L'INSEDIAMENTO DELLA NUOVA SEDE SULLA STAZIONE SPERIMENTALE PER L'INDUSTRIA DELLE PELLIE E DELLE MATERIE CONCANTI

| DATA AGG. | REV. N° | FILE | DESCRIZIONE DELL'AGGIORNAMENTO | DESIGNAZIONE QUANTITÀ IMMISSIONE | ARRETRATI DATA |
|------------|---------|------|--------------------------------|----------------------------------|----------------|
| 17/05/2019 | 3 | | | | |

PROGETTO PRELIMINARE

DATA 17 Aprile 2018
 SCALA 1:100
 FILE TAV.02