

ALLEGATO D – Format contratto di locazione

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO AI SENSI DELLA LEGGE N. 392/1978

L'anno 202x il giorno xx del mese di xx presso xxxx, con la presente scrittura privata fatta valere a tutti gli effetti di legge tra:

LA PARTE LOCATRICE

_____, con sede legale in _____,
Via _____, codice fiscale _____, numero di iscrizione al
Registro delle Imprese e partita I.V.A. n. _____, capitale sociale
versato € _____, in persona del _____, nella
qualità di _____ (di seguito, anche solo "**Locatore**")

e

LA PARTE CONDUTTRICE

Agenzia delle entrate-Riscossione, ente pubblico economico con sede legale in
Roma, Via G. Grezar n. 14, codice fiscale e partita I.V.A. n. 13756881002, in persona
del _____, nella qualità di _____ (di seguito, anche
solo "**Conduttore**");

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

PREMESSO CHE

- a) il Conduttore gestisce il servizio pubblico della riscossione su tutto il territorio nazionale ai sensi e per gli effetti della Legge 28 settembre 1998, n. 337 e successivi decreti attuativi, del D.lgs. 13 aprile 1999, n. 112, del Decreto-Legge 30 settembre 2005, n. 203 (convertito con modificazioni dalla Legge 2 dicembre 2005, n. 248), dell'art. 1 del Decreto-Legge 22 ottobre 2016, n. 193 (convertito con modificazioni dalla Legge 1° dicembre 2016, n. 225, come da ultimo modificato dall'articolo 1, comma 14, della Legge 30 dicembre 2021, n. 234) e dell'art. 76 del Decreto-Legge 25 maggio 2021, n. 73, convertito, con modificazioni, dalla Legge 23 luglio 2021, n. 106;
- b) il Conduttore, per l'esercizio dell'attività istituzionale nel Comune di _____, necessita di un immobile da adibire a uso ufficio, nonché a sportello di riscossione e servizi;
- c) il Conduttore ha avviato una ricerca di immobile nel mercato di riferimento mediante pubblicazione di un "**Avviso di ricerca**" in data _____;
- d) all'esito della ricerca di mercato il Conduttore ha selezionato, in conformità alla vigente normativa in materia di contenimento della spesa pubblica, l'immobile offerto dal Locatore ubicato in _____, Via _____ (di seguito, anche solo "**Immobile**") che, in ragione della sua superficie e ubicazione è idoneo allo svolgimento dell'attività di cui alla precedente premessa b);
- e) il canone di locazione richiesto dal Locatore, a seguito di apposita perizia commissionata dal Conduttore, è risultato in linea con gli attuali valori del mercato immobiliare, sia con riferimento alla zona in cui è ubicato l'Immobile, sia con riferimento al suo stato di conservazione ed è stato decurtato della misura del 15% come indicato dall'art. 3, comma 6, D.L. 6 luglio 2012, n. 95, convertito,

ALLEGATO D – Format contratto di locazione

con modificazioni, dalla legge 7 agosto 2012, n. 135 (oppure “non è stato assoggettato alla decurtazione del 15% di cui all’art. 3, comma 6, D.L. 6 luglio 2012, n. 95, convertito, con modificazioni, dalla legge 7 agosto 2012, n. 135, in quanto rientrante in una delle condizioni previste dall’articolo 16-sexies (“Disciplina dei contratti di locazione passiva stipulati dalle Amministrazioni statali entro il 31 dicembre 2023 e contenimento della spesa per società pubbliche”), comma 1, lettere a) e c), del decreto-legge 21 ottobre 2021, n. 146 convertito, con modificazioni dalla legge 17 dicembre 2021, n. 215¹);

- f) il Locatore ha confermato la propria disponibilità a locare l’Immobile al Conduttore.

Tutto quanto sopra premesso, le Parti, come in epigrafe rappresentate, convengono e stipulano quanto segue:

Articolo 1

Valore delle premesse e degli allegati

1.1 Le premesse e tutti gli atti e documenti ivi richiamati, ancorché non allegati, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto di locazione (di seguito, anche solo “**Contratto**”) e assumono a tutti gli effetti valore di patto.

1.2 Costituiscono, altresì, parte integrante e sostanziale del presente Contratto, assumendo a tutti gli effetti valore di patto, i seguenti allegati:

- a) Planimetrie;
- b) Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.);
- c) Elenco di tutta la documentazione e le certificazioni in materia di igiene e sicurezza relative all’Immobile e agli impianti;
- d) Verbale di consegna;
- e) (*Eventuale*: Tabelle millesimali).

Articolo 2

Oggetto

2.1 Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che accetta, l’immobile ubicato in _____ alla via _____ individuato al Catasto Fabbricati del Comune di _____ foglio____, part____, sub _____, categoria catastale _____, rendita catastale _____ superficie lorda mq __, di cui mq __ ad uffici e mq __ ad altri usi (es. archivi, parcheggi, etc.) come meglio descritto nelle planimetrie allegate al presente Contratto **sub lett. a)**.

Articolo 3

Destinazione d’uso

¹ Articolo 16-sexies, comma 1: “In considerazione delle modalità organizzative del lavoro delle pubbliche amministrazioni e avuto riguardo agli obiettivi di digitalizzazione e di transizione ecologica perseguiti dal Piano nazionale di ripresa e resilienza, le amministrazioni centrali come individuate dall’ISTAT ai sensi dell’ articolo 1, comma 3, della legge 31 dicembre 2009, n. 196, nonché le Autorità indipendenti, ivi inclusa la Commissione nazionale per le società e la borsa (Consob), e gli enti nazionali di previdenza e assistenza, per i contratti di locazione passiva stipulati dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto e fino al 31 dicembre 2023, non applicano le riduzioni del canone di mercato previste dai commi 4, 6 e 10 dell’articolo 3 del decreto-legge 6 luglio 2012, n. 95, convertito, con modificazioni, dalla legge 7 agosto 2012, n. 135, in presenza di una delle seguenti condizioni:

a) classe di efficienza energetica dell’immobile oggetto di locazione non inferiore a B ovvero non inferiore a D per gli immobili sottoposti ai vincoli previsti dal codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

b) (*Omissis*);

c) il nuovo canone di locazione deve essere inferiore rispetto all’ultimo importo corrisposto (*Omissis*).

ALLEGATO D – Format contratto di locazione

3.1 L'Immobile viene concesso in locazione a uso ufficio e/o sportello per la riscossione e il Conduttore dichiara che vi saranno svolte, altresì, le attività strumentali e/o accessorie alla propria attività istituzionale nonché, nell'eventualità di concessione dell'Immobile in sublocazione o comodato ai sensi del successivo articolo 5, attività strumentali e/o accessorie all'attività istituzionale di Agenzia delle Entrate, di altri Enti/Amministrazioni Pubbliche o di soggetti esercenti attività accessorie a quella del Conduttore.

3.2 Il Locatore garantisce che:

- i.* sull'Immobile non insistono diritti reali o personali di terzi che possano impedirne o limitarne il libero godimento;
- ii.* la destinazione urbanistica dell'Immobile è idonea all'uso a cui il Conduttore intende destinarlo;
- iii.* sia la costruzione, sia gli impianti anche tecnologici dell'Immobile, sia gli (eventuali) impianti condominiali, sono conformi alle disposizioni di legge vigenti al momento della relativa realizzazione/adeguamento, anche con riferimento al Decreto del Ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37, agli artt., 14 e 16 della Legge 5 marzo 1990, n. 46, e successive modificazioni e integrazioni, all'art. 8 della legge 21 giugno 1986, n. 317 e al D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81, in quanto applicabili.

3.3 Con la sottoscrizione del presente Contratto, il Conduttore dichiara di aver ricevuto, ai sensi dell'articolo 6, comma 3, del D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni e integrazioni, l'attestazione di Prestazione Energetica dell'Immobile, che viene allegata in copia al presente Contratto (**sub lett. b**) divenendone parte integrante e sostanziale.

La copia conforme di tutta la documentazione e le certificazioni in materia di igiene e sicurezza relative all'Immobile e agli impianti sono allegate al presente Contratto **sub. lett. c**).

3.4 La violazione di una sola delle previsioni di cui al presente articolo determinerà la risoluzione del presente Contratto per grave inadempimento del Locatore, fermo restando il diritto del Conduttore di agire per il ristoro del danno subito.

Articolo 4

Durata, rinnovo e recesso del Conduttore

4.1 La durata della locazione è fissata in 6 (sei) anni a decorrere dalla data di consegna dell'Immobile, come risultante dall'apposito verbale sottoscritto congiuntamente dalle Parti contestualmente alla sottoscrizione del presente atto e allegato allo stesso (**sub. lett. d**).

4.2 Successivamente, il Contratto, su richiesta scritta di una o di entrambe le Parti, potrà essere espressamente rinnovato per ulteriori periodi di 6 (sei) anni in 6 (sei) anni. La Parte che non intenda rinnovare il Contratto dovrà darne comunicazione a mezzo raccomandata A/R o PEC da inviare all'altra Parte almeno 12 (dodici) mesi prima della prevista scadenza. In caso di mancata o tardiva comunicazione, la Parte non potrà opporre la propria volontà di non rinnovare il Contratto a seguito della richiesta scritta di rinnovo pervenuta dall'altra Parte. Il Locatore rinuncia fin d'ora, per sé e per i propri aventi causa, ad avvalersi della facoltà di diniego di rinnovazione del

ALLEGATO D – Format contratto di locazione

Contratto alla prima scadenza contrattuale di cui all'articolo 29 della Legge 27 luglio 1978, n. 392.

4.3 Il presente Contratto non potrà essere rinnovato dalle Parti in caso di diniego di nulla osta da parte dell'Agenzia del Demanio, ai sensi dell'articolo 1, comma 388, della Legge 27 dicembre 2013, n. 147. Qualora il diniego di nulla osta sia comunicato dall'Agenzia del Demanio oltre il termine previsto dall'articolo 1, comma 388, della legge n. 147/2013, e, nel frattempo, il Contratto sia stato espressamente rinnovato, le Parti si impegnano fin d'ora ad adeguare l'importo del canone di locazione sulla base dei prezzi medi di mercato che saranno definiti dall'Agenzia del Demanio, restando ferma la facoltà del Locatore di risolvere di diritto il Contratto (rinnovato) per giusta causa, intendendo per giusta causa l'adeguamento del canone non ritenuto congruo dall'Agenzia del Demanio.

4.4 È, in ogni caso, esclusa la facoltà per le Parti di rinnovare tacitamente il presente Contratto.

4.5 Il Conduttore ha facoltà di recedere dal Contratto purché ne dia preavviso con raccomandata A/R o PEC inviata al Locatore almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. Nell'ipotesi di esercizio di tale facoltà, null'altro sarà dovuto dal Conduttore al Locatore se non il canone maturato sino alla data di efficacia del recesso, oppure fino al materiale rilascio dell'Immobile, se successivo. Tale facoltà potrà essere esercitata anche in relazione a singole porzioni di Immobile e comporterà una riduzione proporzionale dell'importo del canone locativo di cui al successivo articolo 6.

4.6 Al termine della locazione, il Conduttore dovrà riconsegnare l'Immobile come meglio indicato al successivo articolo 12.3. All'atto della riconsegna, gli incaricati delle Parti redigeranno un verbale di riconsegna relativo allo stato dei locali e degli impianti.

Articolo 5

Sublocazione e Comodato

5.1 Il Conduttore non ha la facoltà di sublocare, in tutto o in parte, l'Immobile, ad esclusione del caso in cui la sublocazione avvenga in favore di Agenzia delle Entrate, di Enti/Amministrazioni Pubbliche o di soggetti esercenti attività accessorie e/o connesse alla propria attività istituzionale, previa comunicazione da inviare al Locatore mediante lettera raccomandata A/R o PEC con un preavviso di almeno 20 (venti) giorni.

5.2 Resta, inoltre, espressamente convenuto fra le Parti che la locazione è e rimarrà unica, senza possibilità di essere scissa per alcun motivo.

5.3 Il Locatore accetta fin d'ora che il Conduttore si riserva la facoltà di affidare in comodato ai sensi e per gli effetti dell'art. 1803 c.c., in tutto o in parte, l'Immobile in favore di Agenzia delle Entrate, di Enti/Amministrazioni Pubbliche o di soggetti esercenti attività accessorie e/o connesse alla propria, previa comunicazione da inviare al Locatore mediante lettera raccomandata A/R o PEC con un preavviso di almeno 20 (venti) giorni.

ALLEGATO D – Format contratto di locazione

5.4 La violazione, anche parziale, di quanto convenuto con il presente articolo comporterà la risoluzione di diritto del presente Contratto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c..

Articolo 6

Canone – Fatturazione – Tracciabilità

6.1 Il canone annuo complessivo sarà pari ad Euro _____ (_____/____), oltre IVA (ove applicabile) come risultante dalla valutazione effettuata dall'Amministrazione competente, e già decurtato nella misura del 15% ai sensi dell'articolo 3 del decreto-legge n. 95/2012, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 135/2012, e s.m.i. (oppure *"non assoggettato alla decurtazione nella misura del 15% ai sensi dell'art. 3 del decreto-legge n. 95/2012, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 135/2012 e s.m.i. in quanto rientrante in una delle condizioni previste dall'articolo 16-sexies comma 1, lettere a) e c), del decreto-legge 21 ottobre 2021, n. 146 convertito, con modificazioni dalla legge 17 dicembre 2021, n. 215"*), da versarsi, a decorrere dalla data di consegna dell'Immobile, in rate trimestrali anticipate di uguale importo, le cui scadenze sono fissate il giorno 1 (uno) del primo mese del trimestre di riferimento. *(Ove applicabile)*. Ai sensi di quanto disposto dall'art. 1 del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50 (convertito dalla Legge 21 giugno 2017, n. 96), le fatture emesse nei confronti dell'Agenzia, comprensive di IVA, dovranno necessariamente contenere l'indicazione "scissione dei pagamenti". Per quanto sopra, al Locatore verrà liquidato l'importo della fattura al netto dell'IVA, che sarà versata dall'Agenzia direttamente all'Erario, secondo quanto previsto dalla normativa fiscale.

6.2 Ciascuna fattura dovrà essere trasmessa dal Locatore al Conduttore, con le modalità previste al successivo comma 3, almeno 30 (trenta) giorni prima della relativa scadenza. 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"*).

6.3 L'emissione, la trasmissione e il ricevimento delle fatture dovrà avvenire, ai sensi di quanto stabilito dall'art. 1, commi da 209 a 214, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244, solo ed esclusivamente in modalità elettronica attraverso il cd. Sistema di Interscambio (di seguito, "**SDI**") secondo le modalità previste dal D.M. 3 aprile 2013, n. 55. Pertanto, il Conduttore non accetterà fatture che non siano emesse e trasmesse nel rispetto delle suddette modalità, né procederà ai relativi pagamenti, neanche parziali.

A tale fine, il Locatore dovrà riportare sulle proprie fatture elettroniche il seguente "Codice Univoco Ufficio" del Conduttore "**UFQK7Y**" e dovrà completare i seguenti campi come in appresso indicato, per ciascuna linea di fattura:

- nel blocco 2.1.2.7 <CodiceCIG>: indicare il codice CIG relativo al contratto;

ALLEGATO D – Format contratto di locazione

- nel blocco 2.1.3 <DatiContratto>: inserire l'identificativo del Contratto (ossia il codice assegnato dalla competente Agenzia delle Entrate in sede di registrazione del Contratto);
- nel blocco 2.2.1.4 <Descrizione>: inserire la Descrizione del bene/servizio fatturato, come di seguito riportato a titolo esemplificativo:
 - canone;
 - oneri condominiali: preventivo o consuntivo;
 - rimborso spese: natura rimborso (es: energia elettrica, importo forfettario, costi vari...);
 - imposte: prima registrazione - rinnovo - proroga - variazione – risoluzione;
 - adeguamenti Istat;
 - recupero interessi su deposito cauzionale;
 - indennità occupazione;
 - penali;
 - interessi;
- nel blocco 2.2.1.7 <DataInizioPeriodo>: indicare il periodo di competenza;
- nel blocco 2.2.1.8 <DataFinePeriodo>: indicare il periodo di competenza;
- nel blocco 2.2.1.15 <RiferimentoAmministrazione>: indicare l'indirizzo completo dell'Immobile.

Al fine di agevolare le operazioni di contabilizzazione e di pagamento delle fatture, il Locatore si impegna alla compilazione di tutti i campi sopra indicati, inclusi quelli indicati nello schema di fatturazione come “*non obbligatori*” ai fini della trasmissione della fattura elettronica.

Resta inoltre inteso che, per informazioni relative alla compilazione del tracciato della fattura, ovvero in caso di impossibilità di recapito della fattura elettronica, il Locatore potrà inviare una comunicazione all'indirizzo fatturazioneelettronica@pec.agenziaiscossione.gov.it, allegando l'attestazione di avvenuta trasmissione della fattura, nonché l'attestato dell'impossibilità di recapito rilasciato da parte dello SDI, unitamente alla fattura elettronica con l'intesa che in tal caso la fattura dovrà essere accettata dal Conduttore.

6.4 Il pagamento delle fatture avverrà, ai sensi dell'art. 3, comma 1, della Legge n. 136/2010, mediante bonifico sul conto corrente n. _____, intestato al Locatore e acceso presso _____, A.B.I. _____, C.A.B. _____, IBAN _____.

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

- _____
- _____

6.5 Il Locatore assume tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari previsti dalla Legge n. 136/2010, ai sensi di quanto disposto dall'art. 3, comma 8, della medesima Legge.

6.6 Il Locatore si impegna a rendere note al Conduttore, con apposita comunicazione scritta, eventuali variazioni al proprio numero di conto corrente di cui al precedente comma 4. Fino a quando non sarà pervenuta tale comunicazione, i pagamenti

ALLEGATO D – Format contratto di locazione

effettuati dal Conduttore alle coordinate bancarie da ultimo comunicategli dal Locatore avranno, comunque, effetto liberatorio.

6.7 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, nella 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 relativa richiesta al Locatore o al Conduttore.

Articolo 7

Oneri Accessori - Utenze

7.1 Il Conduttore provvederà a stipulare direttamente i contratti relativi alle utenze necessarie per l'utilizzo dell'immobile (quali energia elettrica, acqua potabile, gas, etc.) in conformità alle proprie specifiche esigenze.

Nelle more della stipula dei suddetti contratti, o della voltura di quelli esistenti, ad opera del Conduttore, il Locatore provvede in proprio alla stipula e alla gestione dei contratti relativi alle utenze necessari per l'utilizzo dell'immobile da parte del Conduttore, il quale si obbliga a rimborsare tutte le spese sostenute dal Locatore, previa presentazione di documentazione attestante il pagamento delle stesse. Analogamente, il Conduttore si obbliga a rimborsare al Locatore tutti i consumi relativi alle utenze, effettuati nel periodo compreso tra la presa in consegna dell'immobile e la stipula o la voltura dei contratti da parte del Conduttore, previa presentazione della documentazione attestante le spese sostenute.

7.2 (Solo ove l'Immobile sia parte di un condominio: “Il Conduttore si obbliga a pagare, a decorrere dalla data di sottoscrizione del presente Contratto, le spese per i servizi comuni facenti carico all'Immobile, limitatamente agli oneri accessori di cui all'art. 9, della Legge n. 392/1978, in proporzione ai millesimi allo stesso attribuiti e risultanti dalle tabelle millesimali di riparto allegate al presente Contratto **sub. lett. e).**

Articolo 8

Deposito Cauzionale

8.1 Il Conduttore, con la sottoscrizione del presente Contratto e a garanzia di tutte le obbligazioni ivi assunte, versa al Locatore, mediante bonifico bancario sul conto corrente IBAN indicato al precedente paragrafo 6.4, una somma, a titolo di deposito cauzionale, pari ad Euro _____ (_____/00), corrispondente a 3 (tre) mensilità del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali.

8.2 Il deposito cauzionale di cui al precedente comma 1, con i relativi interessi legali, sarà restituito dal Locatore al Conduttore al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'Immobile.

Articolo 9

Modifiche, miglioramenti, addizioni, insegne

ALLEGATO D – Format contratto di locazione

9.1 Il Conduttore ha facoltà di eseguire sull'Immobile, a propria cura e spese, eventuali lavori di sistemazione, finalizzati ad adeguare lo stesso alle proprie esigenze specifiche, nonché opere di protezione (quali, a titolo esemplificativo, inferriate, reti, parasassi, sistemi di allarme, ecc.), previa comunicazione scritta al Locatore.

Ove i lavori di cui sopra siano suscettibili di alterare in misura significativa la configurazione funzionale dell'Immobile, il Conduttore dovrà sottoporre il relativo progetto all'approvazione preventiva del Locatore, il quale potrà negare il proprio consenso solo in presenza di gravi e comprovati motivi.

9.2 Le Parti, di comune accordo, convengono che alla cessazione della locazione indipendentemente dalle cause della stessa:

- il Locatore potrà ritenere le eventuali migliorie, addizioni, riparazioni, etc., effettuate e comunicate o approvate secondo quanto sopra, senza obbligo di corrispondere rimborsi o indennità;
- il Conduttore sarà esonerato dall'obbligo della rimessione in pristino dell'Immobile.

9.3 Le Parti convengono che il Conduttore avrà la facoltà di installare o affiggere all'esterno dell'Immobile insegne, cartelli o altri segnali inerenti alla propria attività, presentando direttamente alle competenti autorità istanze e domande per le autorizzazioni eventualmente necessarie. Il Locatore si impegnerà in ogni caso a collaborare con il Conduttore nei confronti del condominio e/o delle Autorità competenti ai fini del rilascio delle relative autorizzazioni.

Articolo 10 Manutenzione

10.1 Le attività di manutenzione ordinaria dell'Immobile sono a carico del Conduttore.

10.2 Le attività di manutenzione straordinaria e di adeguamento normativo degli impianti e delle strutture necessarie al fine di conservare l'idoneità e la sicurezza dell'immobile all'uso convenuto tra le Parti sono a carico del Locatore.

Articolo 11 Obblighi del Locatore

11.1 il Locatore si impegna a mantenere l'Immobile in buono stato locativo, come risultante dal verbale ricognitivo, redatto e sottoscritto in contraddittorio tra le Parti, contenente la descrizione dello stato dell'Immobile riferito al momento della consegna.

11.2 Il Locatore, con la sottoscrizione del presente Contratto, dichiara di avere la piena proprietà e/o la completa disponibilità dell'Immobile e che lo stesso è conforme alle vigenti norme urbanistico-edilizie, sanitarie, ambientali, ecc..

11.3 Il Locatore deve assicurare il pacifico godimento dell'Immobile da parte del Conduttore durante l'intero periodo di locazione, preservando il Conduttore stesso da eventuali molestie arrecate da terzi e tali da diminuirne l'uso e/o il godimento.

Articolo 12 Obblighi del Conduttore

ALLEGATO D – Format contratto di locazione

12.1 Il Conduttore si impegna a versare il canone nei termini e con le modalità di cui al precedente articolo 6.

12.2 Il Conduttore si impegna altresì ad utilizzare l'immobile con la cura e la diligenza necessarie a mantenerlo conforme all'uso convenuto, garantendone la funzionalità ed il decoro.

12.3 Al termine della locazione, 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, nonché salvo quanto previsto dal precedente articolo 9. Il Conduttore sarà, comunque, esentato dalla rimessa in pristino dei locali.

Articolo 13 Assicurazione

13.1 Il Locatore si impegna a stipulare e a mantenere, per tutta la durata della locazione, una polizza *All risks* a copertura dei danni, diretti e/o indiretti, derivanti da incendio, scoppio, alluvione, allagamento, perdite di gas, scariche ed altri fenomeni elettrici da qualsiasi motivo occasionati, ivi compresa l'azione di fulmini, nonché a copertura dei danni, diretti e/o indiretti, riconducibili ad inadempimenti o violazioni degli obblighi contrattuali di propria competenza, con particolare riferimento alle attività di manutenzione straordinaria e di adeguamento normativo degli impianti. Copia della suddetta polizza sarà consegnata dal Locatore al Conduttore entro e non oltre 15 (quindici) giorni dalla data di sottoscrizione del presente Contratto.

13.2 Il Conduttore si impegna a stipulare e a mantenere, per tutta la durata della locazione, idonea polizza assicurativa per la responsabilità ad esso incombente ai sensi degli articoli 1588 e 1611 c.c., nonché a copertura di tutti i danni materiali, diretti e/o indiretti, a persone e/o cose, compresi i danni arrecati ai fabbricati, derivanti dall'esercizio della propria attività, incluse le operazioni di manutenzione ordinaria, per danni da inquinamento, per le cose in consegna e custodia, per l'utilizzo delle strutture presenti nell'Immobile. Copia della suddetta polizza sarà consegnata dal Conduttore al Locatore entro e non oltre 15 (quindici) giorni dalla data di sottoscrizione del presente Contratto.

Articolo 14 Diritto di prelazione in caso di nuova locazione

14.1 È riconosciuto al Conduttore il diritto di prelazione in caso di nuova locazione ai sensi di quanto prescritto dall'art. 40 della L. n. 392/1978.

Articolo 15 Modello 231, Codice Etico e Protocollo di legalità

15.1 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 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

ALLEGATO D – Format contratto di locazione

Locatore, pertanto, si impegna a tenere un comportamento in linea con i suddetti Modello, Codice etico e Protocollo di legalità.

15.2 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.

Articolo 16

Oneri fiscali

16.1 Le spese di bollo e di registrazione per il presente Contratto sono a carico delle Parti nella misura del 50% ciascuna. Il Locatore provvederà alla registrazione del presente Contratto e di tutti gli eventuali atti aggiuntivi, integrativi o di rinnovo, dandone notizia al Conduttore e anticipandone la relativa quota.

16.2 Sono interamente a carico del Conduttore le spese di bollo sulle quietanze relative ai canoni di locazione.

Articolo 17

Risoluzione

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 o PEC 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 o, successivamente, in sede di sottoscrizione del Contratto;
- qualora sia accertata la non autenticità o veridicità della documentazione prodotta dal Locatore in sede di offerta e relativa ai requisiti dell'Immobile;
- reiterata o grave inosservanza del Locatore con riferimento agli obblighi dallo stesso assunti in relazione all'esecuzione del Contratto;
- inadempienza del Locatore alle disposizioni normative in materia di prevenzione degli infortuni, sicurezza sul lavoro e assicurazioni obbligatorie delle maestranze;
- violazioni definitivamente accertate del Locatore con riferimento agli obblighi relativi al pagamento di imposte, tasse o contributi.

Articolo 18

Domicilio eletto e Foro competente

18.1 Agli effetti del presente Contratto, le Parti convengono di eleggere il proprio domicilio come segue:

- Per il Locatore:

CAP _____

Indirizzo pec: _____

Alla cortese attenzione di _____

ALLEGATO D – Format contratto di locazione

- Per il Conduttore:

Agenzia delle entrate-Riscossione

Via Giuseppe Grezar n. 14

00142 Roma (RM)

_____ (indicare indirizzo pec)

Alla cortese attenzione del _____.

Resta, pertanto, inteso che ogni comunicazione relativa al presente Contratto dovrà essere indirizzata dalle Parti ai domicili di cui sopra.

18.2 Per ogni controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione del presente Contratto è competente in via esclusiva il Foro di _____.

Articolo 19

Trattamento dei dati personali

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

19.2 I dati personali necessari per la stipulazione e l'esecuzione del 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.

19.3 Il Conduttore potrà procedere alla diffusione delle informazioni di cui al Contratto tramite il sito internet www.agenziaentrateriscossione.gov.it in ottemperanza degli obblighi espressamente previsti dalla legge.

19.4 Qualora dallo svolgimento delle attività oggetto del presente Contratto derivi un trattamento di dati personali, le Parti si impegnano a provvedere a detto trattamento nel rispetto delle disposizioni del Regolamento e nell'osservanza delle ulteriori previsioni normative, nazionali ed europee, e dei provvedimenti del Garante per la protezione dei dati personali, emessi in materia.

Articolo 20

Cessione dei crediti

20.1 La cessione dei crediti derivanti dal presente Contratto, a pena di inefficacia nei confronti del Conduttore ceduto, dovrà essere formalizzata dal Locatore cedente mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio, ai sensi di quanto disposto dall'art. 69, comma 3, R.D. 18 novembre 1923, n. 2440, e, in ogni caso, sarà subordinata alla sua successiva accettazione da parte del Conduttore ceduto.

20.2 In sede di cessione dei crediti, il soggetto cessionario dovrà assumersi tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari imposti dall'art. 3 della Legge n. 136/2010, indicando il proprio conto corrente dedicato nonché tutti gli ulteriori dati previsti, per il relativo pagamento, al precedente articolo 6.

ALLEGATO D – Format contratto di locazione

20.3 In tutti i casi in cui, in conseguenza di pignoramenti/sequestri del credito o di altre situazioni giuridiche in cui non è dato evincere con certezza il soggetto effettivamente legittimato alla ricezione del pagamento, il Conduttore avrà facoltà di sospendere i relativi pagamenti, a proprio insindacabile giudizio e fino a quando l'Autorità Giudiziaria eventualmente adita abbia statuito in merito, senza che decorrano interessi di sorta e senza riconoscimento di ulteriori oneri a proprio carico. A tal fine, il Locatore si impegna a tenere indenne il Conduttore da qualsiasi diritto o pretesa rivendicati dai terzi cessionari a seguito e per effetto della disposta sospensione.

Articolo 21

Disposizione finale

21.1 Per quanto non diversamente disposto dal presente Contratto, trovano applicazione tra le Parti le disposizioni del codice civile e della normativa speciale in tema di locazioni.

21.2 Qualsiasi modifica e/o variazione delle pattuizioni del presente Contratto non avrà alcun effetto tra le Parti se non effettuata per iscritto con atto successivo.

21.3 Le Parti si danno, infine, reciprocamente atto che ciascuna clausola del presente Contratto, nessuna esclusa, è stata oggetto di specifica negoziazione ed approvazione tra le Parti medesime e che, pertanto, non trova applicazione la disciplina di cui agli artt. 1341 e 1342 c.c.

_____,.../.../....

Il Locatore

Il Conduttore

(Eventuale: ***Firmato digitalmente***)

(Eventuale: ***Firmato digitalmente***)

ALLEGATI:

- a)** Planimetrie;
- b)** Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.);
- c)** Elenco di tutta la documentazione e le certificazioni in materia di igiene e sicurezza relative all'immobile e agli impianti;
- d)** Verbale di consegna;
- e)** (Eventuale: "*Tabelle millesimali*").