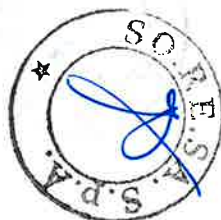




- enti anche strumentali della Regione, diversi da quelli del trasporto su ferro e su gomma, agli enti locali e alle altre pubbliche amministrazioni aventi sede nel medesimo territorio”;
- 2) con deliberazione di Giunta Regionale della Campania n.499 del 18.11.2020, pubblicata sul BURC 235 del 30.11.2020, è stato approvato il Piano Triennale delle attività della Soresa 2020-2022, con l'allegata pianta organica;
  - 3) la Soresa, pertanto, al fine di assicurare la continuità aziendale ed il puntuale adempimento dei compiti ed attribuzioni assegnati, ha rilevato la necessità di procedere alla individuazione di una nuova sede aziendale che risponda alle esigenze della società;
  - 4) la FORTOWER S.R.L. con contratto per Notar Branca di Napoli del 01/08/2022 registrato presso il Registri Atti Pubblici di Napoli il 02/08/2022 al n. 33503, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il 08/08/2022 ha acquistato dalla s.p.a. TORRE S.G.R. l'intero immobile sito in Napoli presso il Centro Direzionale, Isola G3;
  - 5) l'acquisto ha avuto luogo giusta patti e condizioni previste nei predetti contratti per Notar Fabrizio Branca dell'01/08/2022 n.11571 di rep. e con tutti i vincoli e le servitù in essi definiti;
  - 6) nell'area del Centro Direzionale di Napoli opera un Consorzio denominato GE.SE.CE.DI. avente ad oggetto la manutenzione ordinaria e straordinaria di strade, infrastrutture ed aree pubbliche ovvero di uso pubblico, la manutenzione e l'esercizio degli impianti e servizi pubblici e/o di uso pubblico e gli altri scopi ed attività meglio specificati nel proprio statuto-regolamento;
  - 7) la Soresa dichiara di ben conoscere sia l'atto costitutivo del Consorzio che lo statuto-regolamento dello stesso e tutti gli altri allegati al predetto atto costitutivo di Consorzio con le variazioni e gli aggiornamenti ad oggi intervenuti e si obbliga, dunque, alla osservanza del predetto regolamento con i richiamati allegati, accollandosene i conseguenti oneri;
  - 8) conseguentemente la Soresa si obbliga a contribuire al pagamento degli oneri consortili GE.SE.CE.DI., accollandosi quelli che risulteranno per legge di sua competenza sulla base delle tabelle millesimali predisposte dal Consorzio. La Soresa si obbliga altresì a contribuire alle spese comuni di cui in seguito nella misura spettante per legge;
  - 9) in relazione alle esigenze aziendali di cui al punto 3 della premessa, con determinazione del Direttore Generale n. 52 del 11 marzo 2022 la So.Re.Sa. ha approvato un Avviso Pubblico di Indagine di Mercato per la ricerca di un immobile da adibire a sede degli uffici della So.Re.Sa. Spa;
  - 10) all'Avviso in questione non è pervenuta alcuna manifestazione di interesse;

**FORTOWER S.R.L.**  
Il Presidente



11) con successiva lettera di invito, prot. 0009051 del 16/06/2022, a firma del Direttore Generale, la So.Re.Sa. ha invitato la Fortower s.r.l. a presentare offerta in relazione alla necessità di individuare un immobile da condurre in locazione passiva sito in Napoli, presso il Centro Direzionale.

12) all'esito della procedura negoziata in questione le parti sono pervenute ad un accordo per la locazione di una porzione dei locali dell'Immobile sito in Napoli, Centro Direzionale, Isola G3, di proprietà della locatrice e come meglio di seguito individuata.

Tutto quanto sopra premesso si addiviene alla presente privata scrittura regolata dai seguenti:

## **PATTI E CONDIZIONI**

### **ARTICOLO I - (PRESUPPOSTO LOGICO, GIURIDICO)**

La narrativa che precede costituisce il presupposto logico giuridico della presente scrittura ed ha pertanto forza e valore di patto.

### **ARTICOLO II – (OGGETTO DELLA LOCAZIONE)**

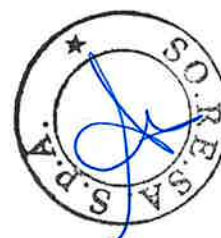
L'edificio, di proprietà della S.p.A. FORTOWER, come anzidetto al punto 4 delle premesse, è costituito da n. 32 piani fuori terra, 2 piani al di sotto dell'asse verde pedonale + 1 piano interrato a corredo degli impianti. L'edificio si compone di n. 2 torri portanti di estremità c.a. in cui sono ubicati gli ascensori, le scale e i servizi igienici. Queste sono tra loro collegate in sommità da un complesso sistema di travature in ferro su cui sono appesi i solai dal 32esimo al 4° piano mediante pilastri in carpenteria metallica. In ogni torre in c.a. sono installati n. 3 ascensori panoramici. L'edificio è rivestito da pannelli in alluminio coibentato e da finestre a nastro verticali in alluminio.

Il locatore concede in locazione al locatario, che accetta, per se e suoi aventi causa con obbligazione solidale ed indivisibile, l'unità immobiliare ad uso ufficio, costituita da:

- piano Hall, un'area da individuarsi di 20 mq. necessaria per la prima accoglienza dei visitatori;
- n. 1° piano di quota 15 riferito ad area conferenza;
- n. 8 piani per la loro intera estensione dal 7° piano quota 35.65 fino all'14° piano;
- n. 20 posti auto in autorimessa quota stradale;
- n. 20 posti moto in autorimessa quota stradale;
- n. 1 locale deposito della superficie di 160 mq al piano quota asse stradale.

Riassuntivamente:

**A) Superfici uffici al netto delle pareti perimetrali, dell'occupato scale, dei vani ascensori e dei cavedi non di servizio:**



FORTOWER s.r.l.  
Il Presidente

- piano quota Hall di mq 20
- intero piano 1° di mq 416
- intero piano 7° di mq 570
- intero piano 8° di mq 570
- intero piano 9° di mq 570
- intero piano 10° di mq 570
- intero piano 11° di mq 570
- intero piano 12° di mq 570
- intero piano 13° di mq 570
- intero piano 14° di mq 570

#### **B) Piano autorimessa (livello asse stradale)**

- posti auto n. 20.
- posti moto n. 20
- deposito mq 160

Le superfici sopra identificate sono individuate dal quadro generale di rilevamento e dalle piante che, senza rigoroso impegno di misura e di particolari, si allegano al verbale di consegna.

L'unità immobiliare oggetto della locazione viene locata a corpo nelle attuali condizioni di fatto in cui si trova, conformi alle esigenze del locatario avendole esso viste e ritenute idonee alle proprie esigenze d'uso.

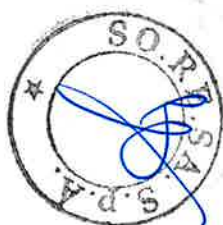
Il locatario provvederà a propria cura e spese agli allacciamenti alle utenze pubbliche, idriche e fognarie, necessarie per l'utilizzazione di quanto locato.

#### **ARTICOLO III – (CONSEGNA DELL'IMMOBILE, DECORRENZA, DURATA E RECESSO DALLA LOCAZIONE)**

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) a decorrere dal 01 aprile 2023, data di decorrenza del presente contratto, nonché per l'ulteriore periodo di massimo anni 6 (sei) ai sensi dell'art. 28 della L. 392/78.

La consegna dell'immobile locato, nelle condizioni richieste dal locatario e descritte nelle piante e nel computo metrico allegati al presente contratto, verrà effettuata con la sottoscrizione di apposito verbale, con relativi allegati, in data da concordarsi ma tassativamente entro il 30 marzo 2023, una volta sottoscritto il presente atto; verbale ed allegati devono intendersi parte integrante del presente atto.

Il locatario si riserva in ogni caso la possibilità di recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone preavviso almeno 12 (dodici) mesi prima, a mezzo pec, ai sensi dell'art.



28, L. 392/78. Ove il locatario intenda avvalersi del recesso nel corso dei primi sei anni, lo stesso sarà tenuto a tenere indenne il locatore dalle spese sostenute dallo stesso per gli adeguamenti strutturali dell'immobile richiesti dal conduttore. Le spese in questione sono state preventivamente determinate dalle parti forfettariamente in complessivi €.200.000. Il Locatario, pertanto, provvederà, a versare un importo pari a tali spese se il contratto dovesse risolversi nei primi 4 anni della locazione e pari al 75% delle stesse se dovesse risolversi negli ultimi due anni del primo termine. Il tutto, in ogni caso, al netto delle spese sostenute per le migliorie richieste preventivamente alla decorrenza della locazione dal locatario ai sensi del 2° capoverso dell'art.XIII del presente contratto.

Nulla, invece, sarà dovuto laddove il recesso intervenga a decorrere del secondo seiennio. Le parti espressamente chiariscono che non sarà dovuta alcuna indennità per la perdita dell'avviamento commerciale, ex art. 34 L. 392/78, al momento della risoluzione, comunque intervenuta, del presente contratto in quanto ricorrono le condizioni previste dagli artt. 42 e 35 della Legge medesima.

#### ARTICOLO IV – (OPZIONE PER L'IMPOSIZIONE IVA)

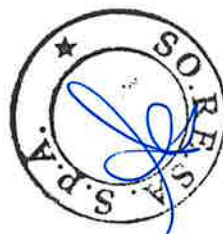
Per quanto concerne la locazione, il locatore manifesta espressamente l'intento di volersi avvalere dell'opzione per l'imposizione dei canoni all'Imposta sul valore aggiunto (I.V.A.) prevista dal D.L. 223/2006, e pertanto il presente contratto sarà soggetto ad I.V.A. ai sensi art. 10 D.P.R. 633/72 – n. 8 così come modificato dal D.L. 223/2006, nonché ad imposta di Registro proporzionale nella misura di Legge.

I canoni per la gestione dei servizi manutentivi e le anticipazioni per consumi ed altro saranno parimenti assoggettati ad IVA in virtù del regime naturale previsto per tale tipo di prestazione.

#### ARTICOLO V – (CANONE)

Il canone della locazione è determinato in complessivi € **682.281,60** (seicentottantaduecentoottantuno/60 centesimi) annui oltre IVA come per Legge così come di seguito imputato:

- € **647.481,60** (seicentoquarantasettemilaquattrocentoottantuno/60 centesimi) annui oltre IVA per i complessivi mq 4.996 degli uffici ubicati dal 7° al 14° piano + piano Hall + intero primo piano calcolati a 10,80 €/mq/mese;
- € **19.200,00** (diciannovemiladuecento/00 centesimi) annui oltre IVA per i n. 20 posti auto ubicati nella autorimessa al piano asse strada, calcolati a 80,00 €/ciascuno/mese.
- € **6.000,00** (seimila/00 centesimi) annui oltre IVA per i n. 20 posti moto ubicati nella autorimessa al piano asse strada, calcolati a 25,00 €/ciascuno/mese.
- € **9.600,00** (novemilaseicento/00 centesimi) annui oltre IVA per locale deposito di mq.



Attestato  
FOLLOWERS 2017

FORTOWER S.R.L.  
Il Presidente

160 ubicato a quota asse stradale.

L'importo complessivo dei suddetti canoni va suddiviso in rate semestrali anticipate di € **341.140,80** (trecentoquarantunmilacentotrenta,80 centesimi) oltre IVA come per Legge, da versarsi anticipatamente entro i primi cinque giorni di ciascun semestre, mediante accredito sul conto corrente bancario **IBAN n. IT87H0306903496100000061794** o, eventualmente, nella diversa forma che il locatore comunicasse in futuro a mezzo PEC.

Decorso il termine massimo di tolleranza di 20 giorni dalle scadenze convenute, il locatario si intenderà senz'altro, e quindi senza alcun preavviso, costituito in mora, a tutti gli effetti di legge.

A garanzia di tutte le obbligazioni che assume con il presente contratto, il conduttore versa al locatore la somma di € 113.713,60 (centotredicimilasettecentotredici/60) pari a due mensilità, a titolo di deposito cauzionale non imputabile in conto canoni e non produttiva di interessi legali. Il deposito cauzionale verrà restituito entro 30 giorni dal termine della locazione, previa verifica dello stato dei locali e dell'osservanza delle obbligazioni contrattuali.

#### **ARTICOLO VI – (MOROSITA')**

Il mancato pagamento di una rata semestrale del canone e degli oneri di gestione (di cui in seguito) entro i termini come sopra convenuti comporta, senza che occorra ulteriore messa in mora, il diritto del locatore alla risoluzione del contratto ai sensi dell'articolo 1456 C.C., al risarcimento dei maggiori danni derivanti dall'anticipata risoluzione della locazione per l'inadempienza del locatario. Inoltre, il mancato pagamento in questione comporta comunque per il locatario l'obbligo di corrispondere al locatore gli interessi di mora al tasso convenzionale annuo pari a quello ufficiale di sconto, salvi gli effetti risolutivi della morosità, a partire dal primo giorno successivo a quello di scadenza della rata, senza che occorra la costituzione in mora a norma dell'articolo 1282, 2° comma del C.C.. Il pagamento del canone di locazione e degli oneri accessori non può essere sospeso per nessun motivo, sia pure per pretese inadempienze del locatore contestate dal locatario. Il pagamento medesimo non può essere neppure subordinato a condizioni di sorta.

Eventuali pretese del locatario dovranno essere fatte valere separatamente, e a tal fine, il locatario rinuncia espressamente ad ogni compensazione a suo favore. Il locatore provvederà ad imputare ogni versamento effettuato, quale che sia la causale indicata dal locatario, a norma del 2° comma dell'articolo 1193 del C.C. senza necessità di inviare sollecito alcuno, riservandosi peraltro di imputare, a proprio insindacabile giudizio, il versamento in primis agli interessi di mora maturati fino al giorno dell'esatto ed effettivo pagamento.

#### **ARTICOLO VII – (AGGIORNAMENTO DEL CANONE)**



Salvo diverse vincolanti disposizioni di legge, a far data dalla scadenza del primo anno di locazione e per ogni anno successivo, il canone dovrà essere aggiornato ai sensi degli artt. 32 e 42 della Legge 392/78, come modificato dall'art. 1, comma 9 sexies della Legge 118/85, in ragione del 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e di impiegati e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale. La variazione del canone, in ogni caso, è sottoposta ai vincoli di cui all'art. 3, co. 1, D.L. 95/2012 e successive mm e ii.

#### **ARTICOLO VIII – (REGOLAMENTI)**

Il locatario si obbliga altresì ad accettare eventuali variazioni dei regolamenti attualmente in vigore ed eventuali altri regolamenti di comunione, di condominio o consorzio che il Consorzio GE.SE.CE.DI. e/o la s.p.a. FORTOWER potranno predisporre per la manutenzione e gestione di infrastrutture, servizi o impianti per la migliore disciplina delle parti comuni e/o di uso comune anche se di proprietà privata.

#### **ARTICOLO IX – (ONERI CONDOMINIALI – GESTIONE E COSTI DEI SERVIZI COMUNI)**

Sono a carico del locatario il costo più IVA per le spese comuni e per la gestione e fornitura di servizi e manutenzione d'impianti, per le forniture come di seguito specificate, nonché per le spese attribuite dal consorzio GE.SE.CE.DI..

La Fortower s.r.l. si riserva di gestire, unitamente alla locazione, i contratti di forniture idriche ed elettriche nonché i servizi ed i contratti di manutenzione stipulati con primarie ditte specializzate, il tutto più specificamente relativo a:

- impianti ascensori; impianto di condizionamento; idranti antincendio e porte REI; impianto rilevazione incendi in fase attiva e passiva; luci di emergenza; indicatori Beghelli vie di fuga; estintori incendi; infissi esterni ed interni; estintori in misura di legge e relative verifiche periodiche;
- cura e regola dei rapporti con Consorzio "Ge.se.ce.di", nonché tutti i contratti di fornitura idrica con ARIN, per uso igienico sanitario e antincendio e fornitura energia elettrica con Enel relativi a: impianto di condizionamento; impianto ascensori; illuminazione autorimessa, scale e zone comuni; nonché, a richiesta dei locatari, alimentazione elettrica di impianti di singola pertinenza, nei limiti della potenza disponibile presso la cabina elettrica privata di trasformazione MT/BT della Fortower S.p.A.;
- Il locatore gestisce inoltre la presenza nell'edificio per 40 ore a settimana dal lunedì al venerdì, più eventuali 6 ore straordinarie, di un operaio specializzato manutentore



al servizio degli utenti ed in assistenza a tutte le ditte manutentrici e di un professionista per 20 ore a settimana, dal lunedì al venerdì, addetto 1) alla ricezione delle richieste di intervento, esame, valutazione e risoluzione degli inconvenienti; 2) alla distribuzione degli incarichi e coordinamento della mano d'opera dipendente e di quella delle ditte specializzate per i servizi manutentivi; 3) alla sorveglianza degli stessi nell'espletamento delle opere contrattualizzate; 4) al mantenimento di tutti gli immediati primi collegamenti di natura tecnica e amministrativa tra personale dirigente del locatario e quello del locatore, così come designato nel successivo art. X.

- Si precisa che la gestione di tali servizi è effettuata dal locatore in regime di attività di impresa, e come tale i relativi costi saranno assoggettabili ad IVA secondo l'aliquota vigente, indipendentemente dal regime IVA applicato o applicabile ai canoni di locazione, non costituendo tali spese, oneri condominiali accessori alla locazione.

Si specifica meglio, di seguito, tutto quanto incluso relativamente ai costi dei consumi, dei servizi manutentivi e gestionali e dei contributi dovuti come anzidetto al GE.SE.CE.DI..

E' di competenza esclusiva e diretta nonché a carico del conduttore l'illuminazione e la gestione del servizio di pulizia dei locali di singola pertinenza e lo smaltimento dei rifiuti, nonché la gestione della portineria, salvo diversi e successivi accordi tra le parti.

Entrando nel dettaglio dei servizi di gestione e manutenzione condotti dal locatore, in prosieguo vengono elencati gli oneri relativi alle prestazioni che si effettuano, i costi dei consumi idrici, quelli dei contratti di manutenzione affidati a ditte terze e si comprendono le spettanze, dovute al Consorzio GE.SE.CE.DI. Si dettagliano tutti i servizi e le prestazioni che vengono fornite e si precisa che tutti i sopra specificati oneri e spese vengono ribaltati con IVA sul conduttore.

Sono pertanto a carico del locatario il costo per la gestione e fornitura di servizi e manutenzione d'impianti, il costo dell'energia elettrica e delle altre forniture come di seguito specificato, le spese attribuite dal consorzio GE.SE.CE.DI. (nella misura da definirsi) nonché quelle definite sulla scorta delle superfici locate. Per quanto attiene in particolare le suddette spese, anche e principalmente riferite a consumi, nonché a prestazioni e assistenze, i cui costi vengono anticipati dal locatore, sono relative a:

- consumo energia elettrica per:
  - impianto di condizionamento
  - impianto ascensori
  - impianto illuminazione scale, autorimessa, atrio ingresso, aree esterne libere
- consumi ARIN per:
  - impianti igienico-sanitari

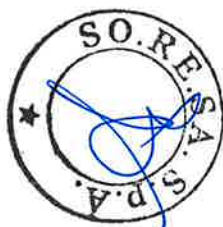




- impianto idrico antincendio
- presidio operaio specializzato manutentore per 40 h. settimanali ordinarie più 6 h. settimanali straordinarie (con mansioni di cui in seguito);
- presidio geometra addetto all'attività tecnica, rapporti con il personale diretto e delle ditte manutentrici, primi raccordi locatario – locatore, come anzidetto e come in seguito;
- oneri economici consortili GE.SE.CE.DI.;
- oneri economici per contratti di manutenzione generale relativi a:
  - impianto completo di condizionamento (pompe di calore, fancoils, unità di trattamento, ricambio aria) compreso disinfestazione periodica canali aria;
  - impianti ascensori;
  - impianto sprinkler;
  - impianto di rivelazione fumi, segnalazione acustica e telefonica allarme incendi;
  - estintori;
  - cassette UNI 45 con idranti e manichette;
  - porte tagliafuoco e maniglioni antipánico;
  - cancelli scorrevoli accesso autorimessa e serranda elettrica accesso piano asse strada;
  - pulizia scale, atrio, autorimessa;
  - aiuole e piante area esterna.

In relazione al suddetto presidio con operaio specializzato manutentore (h. 40 ord. + h. 6 straord., di prestazioni, se necessarie, settimanali) coordinato, diretto e coadiuvato in tutte le attività tecniche da un professionista - anche quale interlocutore immediato del locatario e del locatore - nonché addetto allo sviluppo ed alla osservanza delle attività contrattuali delle ditte manutentrici (h. 20 ord. settimanali di prestazioni) si precisa che l'operaio stesso, nell'ambito dell'indicato orario di lavoro, anche su richiesta e/o segnalazione diretta del conduttore, ha il compito di effettuare interventi prioritariamente:

- sul funzionamento impianto di condizionamento con assistenza diretta agli interventi programmati ed a quelli per chiamata della ditta affidataria della manutenzione;
- di assistenza diretta e sorveglianza agli interventi di tutte le ditte affidatarie delle manutenzioni, in particolare degli impianti ascensore, segnalazione incendi e impianti connessi nonché cancelli scorrevoli e serrande, verde esterno;
- di piccola manutenzione impianti illuminazione uffici e zone comuni (scale, autorimessa ecc.) per sostituzione lampade, interruttori e prese (con apparecchiature fornite dal locatore quando non di pertinenza comune);
- di piccola manutenzione impianti idrici e igienico-sanitari, individuazione guasti, provvedimenti immediatamente necessari per l'isolamento in caso di perdite;



FORTOWER S.R.L.  
 Il Presidente

- di monitoraggio impianto illuminazione di emergenza e segnalazione vie di fuga e conseguenti interventi;
- di monitoraggio impianto e reti smaltimento acque bianche e nere, pozzetti disoleazione autorimessa nonché rete e scarico drenaggio e impianto scarico a terra rete elettrica;
- interventi periodici annuali insetticidi;
- di primi interventi funzionamento e messa in sicurezza infissi esterni ed interni;
- di pulizia periodica bocchette aerazione impianto di condizionamento;
- di verifica periodica impianto videosorveglianza autorimessa;
- di puntuale registrazione trascritta degli interventi di manutenzione e verifiche degli impianti da parte delle ditte incaricate.

Il locatore, onde attuare un servizio complessivo, efficiente, unitario ed il più economico possibile, si assume le gestioni dei servizi anzidetti, dei contratti di fornitura specificati e di quelli di manutenzione, anticipandone gli oneri, con obbligo dettagliato di rendiconto annuo per il ribalto con iva delle spese al cost. Pertanto, verranno versate dal conduttore per i servizi di cui al presente articolo – con cadenza analoga ai canoni di locazione - rate anticipate di acconto commisurate sul valore di € **mq/mese 2,90** calcolati con riferimento alle superfici locate con esclusione dell'autorimessa. A fine anno, verranno presentati i rendiconti dal locatore e si effettueranno i conguagli a saldo, attivi o passivi, rispetto a quanto versato in acconto.

Per la ripartizione degli oneri accessori al contratto di locazione si fa rinvio, per quanto necessario, anche alla Tabella di ripartizione oneri accessori proprietario/locatario predisposta dalla Confedilizia e registrata a Roma – Agenzia Entrate, Ufficio territoriale Roma 2, n. 8455/3 in data 30.04.2014. Si riporta la elencazione delle principali prestazioni e servizi, previsti nei contratti, riferiti a controlli e manutenzioni periodiche e/o a chiamata, scaturenti da normative in vigore, stipulati con ditte specializzate:

- Impianto di condizionamento, sostituzione trimestrale filtri fan-coils e quindicinale alla UTE, lavaggio chimico annuale canalizzazioni aria;
- Impianto ascensori dotati di sistema allarme con interconnettore telefonico;
- Impianto antincendio, sub-contratti specifici per:
  - Verifica rivelatori fumi con allarme acustico e interconnettore telefonico;
  - Verifica idranti;
  - Verifica estintori e sprinkler;
  - Verifica tenuta manichette;
  - Verifica efficienza porte tagliafuoco;
  - Verifica efficienza maniglioni antipánico;
- Cancelli scorrevoli e serrande;



- Pulizia scale, autorimessa, androne;
- Rilievo e segnalazione telefonica allarmi notturni; servizio collegato a GE.SE.CE.DI.

Da tutto quanto precede emerge, e/o è desumibile, che l'intera gestione di base dell'edificio è organizzata e regolata in modo da renderlo agibile, funzionale e fruibile, con tutta la sua impiantistica, monitorato e controllato per 9 ore al giorno, escluso il sabato (salvo specifica richiesta) e la domenica, dalle 7,30 alle 17,30 dal personale di manutenzione della Fortower, che provvede anche all'apertura ed alla chiusura giornaliera della serratura aggiuntiva di sicurezza installata nella porta d'ingresso all'edificio ed all'accensione e spegnimento di tutta l'impiantistica dello stesso, compreso illuminazione scale, androne, autorimessa con annessi cancelli scorrevoli ed altre parti comuni nonché impianti ascensori (tranne i circuiti di sicurezza ed emergenza alimentati 24 h. su 24) e con esclusione dell'impianto di condizionamento, che è azionato da un timer regolato su orari concordati.

#### **ARTICOLO X – (RINVIO – DESIGNAZIONE REFERENTI)**

Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili. Qualsiasi modifica al presente contratto non può aver luogo e non può essere apportata, se non mediante atto scritto. Per quanto non previsto nel presente contratto in cui patti sono in ogni caso prevalenti, se legalmente consentiti, e comunque in generale, le parti fanno espresso rinvio alla L. 392/78, sotto la cui disciplina la presente tipologia di locazione ricade, nonché alle disposizioni del codice civile ed alle altre norme vigenti in materia tra cui, specificamente l'art. 18 del D.L. 12/09/2014 n. 133.

Il locatore designa quale suoi interlocutori immediati, per interventi e comunicazioni principalmente di carattere tecnico-operativo, il proprio personale in loco ed in particolare: Ing. Valentino De Santo e l'operatore geom. Eduardo Russo, mentre per questioni contrattuali e amministrative la D.ssa Annalia Talamazzi. Analogamente il locatario designa per questioni tecnico-operative, contrattuali e amministrative la Dott.ssa Carla Pierri, funzionario in staff alla Direzione Generale.

I detti nominativi potranno in ogni momento essere cambiati, previo relativa comunicazione scritta, e comunque le interlocuzioni tra essi avranno soltanto lo scopo di trasmettere con immediatezza le esigenze di servizio, senza che ad esse, se non seguite da formali comunicazioni scritte e firmate da organi autorizzati a farlo, possa essere dato peso, valore e conseguenza contrattuale.

#### **ARTICOLO XI – (DESTINAZIONE – DIVIETO DI SUBLOCAZIONE)**



In presenza di  
 ECKLOMER s.p.a.  
 FORTOWER S.R.L.  
 Il Presidente

L'unità immobiliare viene locata esclusivamente ad uso di ufficio per lo svolgimento dell'attività della Soresa. L'eventuale mutamento anche parziale o temporaneo di tale rigoroso uso proprio comporterà la risoluzione di diritto della locazione. Il locatario dichiara di aver visitato l'unità immobiliare e dà atto della idoneità di essa all'uso convenuto, avendone constatato, con un esame a vista, lo stato di manutenzione, esente da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività.

Il locatario si impegna a porre in essere, a sua cura e spese, tutti gli adempimenti richiesti dalle pubbliche autorità (Comune, ASL, VV.FF, ecc.) in relazione all'attività svolta nella unità locata, in particolare quegli adempimenti richiesti ai fini della predisposizione di idonee misure di sicurezza. Il locatario si impegna quindi a rimettere al locatore le certificazioni o autorizzazioni emesse dalle Pubbliche Autorità non appena ne venga in possesso, e comunque ad esibirle, a semplice richiesta del locatore. L'inosservanza della presente clausola comporterà, oltre alla responsabilità del locatario verso le Pubbliche Autorità, la risoluzione di diritto del contratto di locazione, a norma dell'articolo 1456 del C.C.

Il locatario assume ogni e qualsiasi responsabilità nei confronti di terzi, tenendone espressamente indenne il locatore, per eventuali danni diretti o indiretti connessi con il tipo di attività svolta.

Si precisa ad ogni effetto da parte del locatore che i solai di calpestio dei locali destinati ad uffici concessi in locazione sono stati calcolati e costruiti per poter sopportare sovraccarichi pari a Kg/mq. 400 secondo le norme vigenti all'atto della costruzione. Pertanto, va tassativamente evitato ogni rischio connesso all'accumulo eccessivo di carichi, così come di materiali facilmente infiammabili.

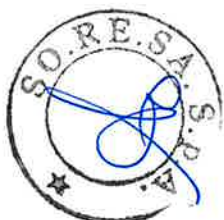
L'eventuale sublocazione o la concessione in uso parziale o totale dell'unità locata è espressamente vietata.

Il locatario assume espressamente l'obbligo di adottare tutte le cautele atte ad impedire di arrecare disturbo ai vicini obbligandosi a manlevare il locatore da qualsiasi danno od azione che potesse derivargli per tale fatto. Il locatore si riserva espressamente il diritto di chiedere la risoluzione del contratto, qualora gli altri abitanti dello stabile muovano provate lagnanze per gravi disturbi arrecati dal locatario.

#### **ARTICOLO XII – (DIVIETO DI MODIFICHE DELLA COSA LOCATA)**

Il locatario non potrà modificare in alcun caso lo stato della cosa locata ed in particolare non potrà effettuare le opere edilizie, interne ed esterne all'unità locata, con particolare riferimento a quelle soggette ad autorizzazioni, concessioni e certificazioni da parte delle Pubbliche Autorità competenti. Il locatario si impegna, inoltre, espressamente a rispettare la normativa vigente in materia edilizia, urbanistica, igienico-sanitaria ed in particolare la legge del 28.2.1985 n° 47 e sue eventuali successive modifiche. Tuttavia, qualora particolari

**FORTOWER S.R.L.**  
if Presidente



modifiche dello stato della cosa locata siano necessarie per lo svolgimento dell'attività di cui al precedente articolo XI, il locatario dovrà presentare al locatore apposita istanza corredata dalla documentazione prevista dalla normativa vigente in materia. Il locatore si riserva a suo insindacabile giudizio, di rilasciare o meno autorizzazione all'esecuzione dei lavori, che non potranno essere eseguiti senza il preventivo assenso scritto da parte del locatore. La violazione della presente clausola comporterà, oltre alla responsabilità del locatario verso le Pubbliche Autorità per la violazione di norme di diritto pubblico, la risoluzione di diritto del contratto di locazione a norma dell'articolo 1456 del C.C., nonché l'obbligo della restituzione dell'unità al pristino stato.

#### **ARTICOLO XIII – (MIGLIORIE ED ADDIZIONI)**

In deroga a quanto disposto dagli articoli 1592 e 1593 del C.C., il conduttore non potrà vantare alcuna pretesa, né richiedere compenso o indennità alcuna dal locatore per eventuali miglioramenti e addizioni comunque apportati, né il valore di detti miglioramenti e addizioni potrà compensare gli eventuali deterioramenti della cosa locata, anche se verificatasi senza colpa del locatario. Le opere relative rimarranno acquisite all'unità immobiliare locata a beneficio del locatore senza alcun compenso.

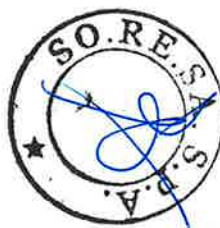
Di contro, le parti espressamente concordano che eventuali migliorie richieste da locatario per adeguare i locali alle proprie esigenze prima dell'inizio della locazione, saranno effettuate dal locatore previa accettazione da parte del locatario del preventivo di spesa ed il costo sarà rimborsato in aggiunta sul canone in 12 rate mensili. Tale costo sostenuto dal locatario sarà, in ogni caso, detratto dalle spese sostenute per gli adeguamenti strutturali dell'immobile richiesti dal conduttore, nella ipotesi in cui questi si avvallesse del recesso anticipato prima del decorso del decorso dei 6 anni di contratto ai sensi dell'art.III del presente contratto .

#### **ARTICOLO XIV – (MANUTENZIONE ORDINARIA E RIPARAZIONI)**

La manutenzione ordinaria del fabbricato e degli impianti sarà ad esclusivo carico del locatore.

Il locatario è tenuto ad eseguire tutte le riparazioni conseguenti a danni provocati da sua negligenza nell'uso della cosa locata e delle apparecchiature ivi esistenti, nonché le riparazioni di cui all'art. 1.609 del C.C.

Non provvedendovi il locatario, il locatore, previa visita anche a mezzo di proprio delegato, le farà eseguire a spese del locatario e comunque l'inadempienza generale e continuativa dell'obbligo di manutenzione ordinaria tale da procurare danni di particolare gravità che possano pregiudicare la funzionalità degli impianti e dell'edificio stesso, sarà causa di risoluzione del contratto.



Il locatore ha diritto di eseguire sia all'esterno che all'interno dell'immobile le riparazioni che si rendessero necessarie, anche se non avessero carattere di urgenza, secondo tempi e modalità da concordare con il locatario.

La manutenzione straordinaria sarà a carico del locatore.

#### **ARTICOLO XV – (ESONERO RESPONSABILITA' DANNI)**

Il locatario è costituito custode dell'unità immobiliare locata ed espressamente esonera il locatore da qualsiasi responsabilità verso i terzi o gli altri locatari per fatti od omissioni proprie, del proprio personale e di qualsiasi frequentatore dell'unità immobiliare locata, nonché per danni dovuti a fatti dolosi o colposi di terzi, o di altri locatari, compreso il portiere o terzi in genere, e in specie per i danni causati da uso degli impianti e delle utenze, da scassi, rotture, manomissioni per tentato o consumato furto e da incendi. Ed ancora per l'eventuale scarsità o interruzione del servizio di fornitura di acqua potabile, di gas o di energia elettrica. Ed inoltre per tutti i casi fortuiti ordinari e straordinari, ed in particolare per quelli causati da nubifragi, umidità, rottura o rigurgiti di fogne, tubazioni, ecc... nei locali affittati, nonché da umidità, insalubrità, stillicidio o allagamento.

#### **ARTICOLO XVI – (ACCESSO ALL'UNITA' IMMOBILIARE)**

Il locatore avrà il diritto di ispezionare in qualsiasi momento - previo accordo circa l'orario - quanto oggetto della locazione per verificare l'adempimento degli obblighi e per eseguire - sia all'interno che all'esterno - riparazioni ancorché differibili, nonché di far visitare l'unità immobiliare locata nei dodici mesi antecedenti la cessazione della locazione.

#### **ARTICOLO XVII – (RICONSEGNA DELL'UNITA' IMMOBILIARE)**

In caso di mora nel rilascio dell'unità immobiliare locata alla data di cessazione della locazione e fino alla riconsegna spontanea o per effetto di provvedimento giudiziale, il locatario sarà tenuto a versare mensilmente il corrispettivo nella misura dovuta all'atto della cessazione, con ogni eventuale ulteriore aggiornamento ISTAT e con gli oneri accessori.

La riconsegna dei locali, liberi rigorosamente da persone e/o cose del locatario, avverrà con redazione di apposito verbale, così come già effettuato in sede di consegna dei locali al locatario e di cui al precedente art. III, compilato in aderenza e confronto col precedente, anch'esso sottoscritto dalle parti in esso costituite.

#### **ARTICOLO XVIII – (CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA)**

Il locatore dichiara espressamente di volersi avvalere della clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 C.C., pertanto l'inadempienza da parte del locatario di uno dei patti



contenuti in questo contratto ed in particolare il mancato o ritardato pagamento anche di una sola rata di canone di affitto e/o di anticipo spese di gestione ed altro di cui all'art. IX produrrà, ipso jure, la risoluzione del contratto.

Tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale e formano unico ed inscindibile contesto, conseguentemente la violazione anche di una sola di esse abilita le parti a chiedere le sanzioni previste dall'articolo 1453 del codice civile.

#### **ARTICOLO XIX – (MOBILI, ATTREZZATURE, MACCHINARI)**

Confermato che, dal verbale di consegna nonché da quello di riconsegna dei luoghi, dovrà risultare che i medesimi siano rigorosamente liberi da persone e/o cose, il locatario dichiara che tutti i mobili, di cui saranno forniti i locali affittati durante il periodo di locazione sono di sua piena ed esclusiva proprietà, salvo attrezzature e/o macchinari presi in leasing o in locazione.

#### **ARTICOLO XX – (DICHIARAZIONI E PRIVACY)**

In relazione alle disposizioni contenute nel Codice della Privacy (D. Lgs. 196/2003 e sue successive mm. e ii.), le parti si danno reciproca autorizzazione per le comunicazioni a terzi dei dati personali acquisiti con il presente contratto, in relazione agli adempimenti connessi allo stesso.

Il locatario, ai sensi del comma 3, art. 6 del D.L. 63/2013, dichiara di aver ricevuto dal locatore le informazioni e la documentazione relativa all'attestazione della prestazione energetica degli immobili oggetto della presente locazione.

#### **ARTICOLO XXI – (DISPOSIZIONI FINALI)**

Sono a carico del locatario tutti gli oneri tributari della locazione.

Le spese di registrazione, a cui provvederà il locatore, sono a carico di entrambi le parti nella misura del 50%.

Il canone di locazione è soggetto ad IVA ai sensi del precedente art. IV.

Il locatario, anche ai fini giudiziari, dichiara di essere domiciliato nella unità immobiliare locata.

Qualsiasi comunicazione concernente il presente contratto dovrà essere effettuata attraverso posta elettronica certificata.

Per qualsiasi controversia sarà competente in via esclusiva il Foro di Napoli.

Le parti si danno atto che, per quanto non espressamente previsto, il presente contratto è regolato dalle disposizioni di cui alla Legge 392/78 e s.m.i. e da quella del Codice Civile.



FORTOWER S.R.L.  
Il Presidente

## ARTICOLO XXII – (ALLEGATI E DOCUMENTAZIONE RICHIAMATA)

Sono sottoscritti ed allegati al presente contratto:

- Verbale del Consiglio di Amministrazione della Fortower s.r.l. del 05/10/2022 con conferimento di tutti i poteri al Presidente nonché, compiegata, “Dichiarazione dei requisiti” del firmatario locatore, secondo modello SO.RE.SA. S.P.A. con fotocopia del documento di identità del sottoscrittore;
1. Copia del certificato della Camera di Commercio del locatore
  2. Copia documento di identità, in corso di validità e codice fiscale del locatore
  3. atto di provenienza dell'immobile
  4. Visure catastali dell'immobile
  5. Copia delle planimetrie dei locali oggetto della locazione
  6. Certificazione attestante la superficie convenzione dell'immobile da locare rilasciata da professionista o da associazione di categoria
  7. Copia della Certificazione di prestazione energetica (APE) in corso di validità
  8. Atto Costitutivo con Statuto e Regolamento nonché quota millesimale Consorzio GE.SE.CE.DI.;
  9. Copia del certificato del Comune di Napoli di conformità ed agibilità
  10. Copia permesso di allaccio scarichi di acque reflue in pubblica fognatura, ai sensi di quanto previsto dal D.Lgs. n.152/2006

I seguenti allegati, pur costituendo anch'essi parte integrante e sostanziale del presente contratto verranno consegnati al locatario in sede di sottoscrizione del verbale di consegna dell'immobile. Qualora non venissero consegnati, il conduttore potrà richiedere la risoluzione contrattuale per inadempimento con addebito, anche in relazione al risarcimento del danno, alla parte inadempiente.

1. Certificato di conformità dell'impianto elettrico, idrico, climatizzazione, sollevamento, protezione antincendio ai sensi del DM 37/08
2. Copia certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando dei Vigili del Fuoco
3. Copia contratto manutenzione degli impianti aeraulici, idrico sanitario, elettrico, sollevamento, protezione antincendio attiva (estintori, idranti, rilevatori di fumo, segnaletica di sicurezza, illuminazione d'emergenza) e passiva (barriere antincendio, sistemi di ventilazione, sistemi di aspirazione, ecc)
4. Dichiarazione asseverata, rilasciata da un tecnico appositamente incaricato e regolarmente iscritto all'Albo Professionale, attestante che l'immobile è conforme ad una serie di requisiti quali la conformità impiantistica, il superamento delle barriere architettoniche, la destinazione d'uso, la prevenzione incendi e l'agibilità, la tutela della





salute e della sicurezza dei luoghi di lavoro.

### ARTICOLO XXIII - (REGISTRAZIONE)

La registrazione del contratto verrà fatta a cura del locatore ed i relativi oneri verranno ripartiti in eguale misura tra le parti ai sensi dell'art. 8 della L. 392/78.

Napoli, li 10 ottobre 2022

IL LOCATORE  
**FORTOWER S.R.L.**  
*Il Presidente*



IL LOCATARIO



A norma dell'art. 1341 e 1342 C.C. le parti, di comune accordo, previa lettura delle norme contenute nel presente contratto, dichiarano di approvare espressamente gli artt. II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, XI, XIV, XV, XX, XXI, XXIV.

Napoli, li 10 ottobre 2022

IL LOCATORE  
**FORTOWER S.R.L.**  
*Il Presidente*



IL LOCATARIO



