

antecedente il mese di decorrenza, nella misura del 75% della variazione in aumento ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati, come stabilito dall' art. 32 Legge 392/78.

La conduttrice pone a garanzia delle obbligazioni assunte, anche per eventuali danni ai beni oggetto della locazione, un deposito cauzionale di €5.000,00=, (cinquemila/00) equivalenti a n. 3 (tre) mensilità del canone di locazione esclusa l'IVA. La somma anzidetta, sulla quale non viene applicata l'Iva, è da considerarsi fruttifera e sarà svincolata in favore della conduttrice al termine della locazione, contestualmente al rilascio e/o alla riconsegna dei beni locati, previa constatazione, in contraddittorio, dell'assenza di danni e/o nocuenti agli stessi.

6) SPESE ACCESSORIE – SPESE ORDINARIE E STRAORDINARIE.

Tutte le spese di ordinaria amministrazione relative a quanto oggetto della locazione, durante il periodo di vigenza del presente contratto, sono a carico esclusivo della parte conduttrice, mentre, quelle straordinarie, rimarranno a carico della parte locatrice. In punto utenze la parte conduttrice stipulerà direttamente i contratti con le società somministratrici curando l'installazione, la cura e il mantenimento dei relativi impianti, con esonero della locatrice da ogni incombente, onere e responsabilità. I costi (bollette) di somministrazione la tassa del passo carraio e la tassa di smaltimento rifiuti saranno ad esclusivo carico della parte conduttrice: la locatrice rimane esonerata per carenze o mancanze di fornitura utenze.

7) SUBLOCAZIONE, COMODATO E CESSIONE DEL CONTRATTO

E' fatto espresso divieto alla parte conduttrice di sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, quanto oggetto del presente contratto e pure di

cedere o trasferire a qualunque titolo il contratto stesso. La violazione è considerata grave inadempimento.

8) DIVIETO DI ECCEZIONI E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

La parte conduttrice non potrà far valere alcuna eccezione e/o azione se non dopo il pagamento delle rate di locazione e spese scadute. Il mancato pagamento, anche parziale, del canone di locazione mensile, entro trenta giorni dalla data di scadenza di ciascuna rata, e, in ogni caso, l'inadempienza da parte della conduttrice di uno dei patti del presente contratto e/o il mancato rispetto del divieto di modificazione dello stato d'uso dell'immobile e/o la violazione della clausola sub 7, comporterà la risoluzione *ipso iure* ai sensi dell'art. 1456 c.c. del presente contratto per fatto e colpa della parte conduttrice con diritto della parte locatrice al risarcimento dei danni.

9) VISITA DELL'IMMOBILE

La parte conduttrice è tenuta a permettere alla locatrice la visita del bene locato per le verifiche del caso ed anche ad eventuali aspiranti acquirenti o nuovi contraenti in locazione.

10) PRIVACY, RISERVATEZZA, OBBLIGO DI RISPETTARE IL MODELLO ORGANIZZATIVO EX DLGS 231/01 ED IL CODICE ETICO E MANLEVA

Tutte le informazioni riservate che verranno scambiate ed utilizzate fra le parti in occasione del contratto dovranno restare riservate e confidenziali, con impegno di servirsene al solo scopo di dar corso alle attività di cui al contratto e salvo l'utilizzo di esse nel caso di lite giudiziaria tra le parti medesime. Le parti si impegnano a non utilizzarle per finalità diverse da

quanto sopra previsto e a non divulgarle a terzi ed a proteggerle, anche nei confronti del proprio personale, che non sia specificamente addetto alle attività contrattuali e che non abbia effettiva ed inderogabile necessità di conoscerle. La locatrice è a conoscenza che la conduttrice ha adottato ed attua un Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo ex D.lgs. 231/01, con i relativi Codice Etico e Sistema Disciplinare, che dichiara di aver letto dal sito aziendale e che dichiara di aver compreso.

La locatrice aderisce ai principi al succitato Modello di organizzazione, gestione e controllo nonché ai suoi allegati e si impegna a rispettarne i contenuti, i principi, e le procedure ed, in generale, ad astenersi da qualsivoglia comportamento atto a configurare le ipotesi di reato indicate nel D.lgs 231/01 e sue successive modifiche ed integrazioni e riportate nel predetto Modello di organizzazione, gestione e controllo.

Si impegna altresì a rispettare e a far rispettare ad eventuali suoi collaboratori, tutti i principi contenuti nella suddetta documentazione ed i Protocolli comportamentali e organizzativi previsti dalla conduttrice ai sensi del D.Lgs. 231/2001 ed allegati al presente contratto. La violazione delle regole previste dai sopraccitati documenti rappresenteranno grave inadempimento contrattuale.

La locatrice manleva fin d'ora la conduttrice per le eventuali sanzioni o danni che dovessero derivare a quest'ultima quale conseguenza della violazione dei sopraccitati documenti da parte della locatrice o di suoi eventuali collaboratori.

Qualora la locatrice, o suoi eventuali collaboratori, violi i precetti citati nel punto precedente, nonché in caso di commissione di reati presupposto del

D.Lgs. 231/2001 da parte della Locatrice o di suoi eventuali collaboratori, la conduttrice potrà risolvere il presente contratto con comunicazione da inviarsi a mezzo raccomandata a.r. o PEC. La risoluzione avrà effetto immediato a decorrere dalla data di ricezione della comunicazione. La conduttrice potrà inoltre agire per il risarcimento di eventuali danni patiti o patienti.

La locatrice si rende disponibile a permettere l'esecuzione di eventuali controlli da parte dell'Organismo di Vigilanza ex art. 6 del Dlgs 231/01 della conduttrice, previo accordo in merito alle tempistiche. I controlli dovranno rispettare la normativa giuslavoristica e la legge sulla protezione dei dati personali.

La locatrice è informata e accetta che i controlli possano essere eseguiti anche per mezzo delle funzioni aziendali della conduttrice o di terzi specialisti incaricati.

La locatrice si impegna a segnalare all'Organismo di Vigilanza della conduttrice casi di violazioni dei principi contenuti in tutti i documenti sopraccitati, secondo le modalità indicate nel Codice Etico.

11) IMPOSTE E TASSE

Le spese di registrazione del presente contratto sono a carico di entrambe le parti, nella misura del 50% ciascuno. Alla registrazione e al pagamento provvederà la parte locatrice dandone comunicazione entro i successivi 60 (sessanta) giorni alla parte conduttrice che provvederà al rimborso della parte di competenza previa richiesta ed esibizione di idonea documentazione contabile. Ogni altra spesa, con particolare riguardo a quelle di bollo, di consegna e riconsegna sono integralmente a carico della conduttrice. Anche

in caso di risoluzione del presente contratto tutti gli adempimenti fiscali saranno a carico della conduttrice mentre le relative imposte saranno a carico di entrambe le parti nella misura del 50% ciascuna.

La parte locatrice solleva la parte conduttrice da ogni responsabilità e da ogni sanzione che dovessero derivare da eventuali ritardi e/o omissioni degli anzidetti adempimenti fiscali.

12) MODIFICAZIONE DEL CONTRATTO

Qualunque modifica del presente contratto dovrà avvenire in forma scritta. Per quanto non previsto nel presente contratto si fa rinvio alle norme del codice civile e della Legge 392/78 in quanto applicabili.

13) DICHIARAZIONE DELLE PARTI.

Le parti danno atto che il testo del contratto è stato discusso e approvato punto per punto da entrambe.

14) DICHIARAZIONE DI DOMICILIO

A tutti gli effetti del presente contratto ed anche per la notifica di eventuali atti giudiziari, la parte conduttrice dichiara il proprio domicilio presso i beni oggetto del presente contratto o, in alternativa, presso la sede legale in Roma (RM), Via B. Alimena n. 105; la parte locatrice dichiara il domicilio presso la sede legale in Tolfa (RM), Piazza Vittorio Veneto n. 12. Eventuali cambiamenti dei citati indirizzi dovranno essere reciprocamente comunicati con Raccomandata A.R. o con PEC.

15) FORO COMPETENTE.

In ordine a qualsiasi controversia dovesse scaturire o sorgere tra le parti relativamente al presente contratto, sarà oggetto di competenza dell'Autorità Giudiziaria di Civitavecchia.

Tolfa, _____

LA LOCATRICE

Università Agraria di Tolfa

Dott. Marco Santurbano n.q.

LA CONDUTTRICE

Cotral S.p.A.

Amalia Colaceci n.q.

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c. le parti, previa attenta lettura e valutazione, approvano anche specificamente ed autonomamente le seguenti clausole: 2) destinazione – divieto di modifica destinazione uso; 3) miglioramenti ed addizioni – esclusioni - innovazioni ripetizioni spese e costi da parte della conduttrice – esoneri di responsabilità della locatrice – assicurazione – manleva da parte della conduttrice per danni – obbligo di consenso della locatrice per interventi / opere; 4) durata e proroga contratto – indennità occupazione; 6) spese ordinarie e straordinarie; 7) divieto di sublocazione, di comodato, anche parziali, e di cessione del contratto; 8) eccezioni e pretese – risoluzione *ipso iure* ex art. 1456 c.c.; 9) visita dell'immobile; 11) imposte e tasse 12) modifiche al contratto; 14) elezione di domicilio; 15) foro competente.

Tolfa, _____

LA LOCATRICE

Università Agraria di Tolfa

Dott. Marco Santurbano n.q.

LA CONDUTTRICE

Cotral S.p.A.

Amalia Colaceci n.q.