

CONTRATTO PRELIMINARE DI LOCAZIONE

Tra

SOCIETA' BENI IMMOBILI TORINESE S.B.I.T. - S.R.L., con sede legale in Torino, Via San Quintino 42, pec _____, capitale sociale 10.000,00 i.v., Codice Fiscale ed Iscrizione al Registro delle Imprese n. 01830690010, Partita IVA 02461530012, in persona dell'amministratore unico Andrea Boffa CF BFF NDR 30M18 L219I e del procuratore generale Andrew Boffa, C.F. BFFNRW69B22L219A, domiciliato per la carica presso la sede legale di cui sopra (di seguito, "SBIT")

e

Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Torino, con sede legale in Torino, Via Giolitti 1, pec protocollo@architettitorinopes.it, Codice Fiscale 80089280012, in persona del Presidente e legale rappresentante *pro tempore* Arch. Massimo Giuntoli, C.F. GNTMSM69B24L219V, domiciliato per la carica presso la sede legale di cui sopra (di seguito, "OAT")

ciascuno di essi una "Parte" e, congiuntamente intesi, le "Parti"

PREMESSO CHE

A. SBIT è proprietaria dell'immobile sito in Torino, Via Piave 3, costituito dall'intero edificio di 5 piani fuori terra per la manica principale e di 3 piani fuori terra per la manica interno cortile, oltre ad un piano interrato, censito al N.C.E.U. di Torino al Foglio 1219, Particella 100, Sub 1-28, di cui SBIT garantisce la piena idoneità statica ad esito dei lavori di ristrutturazione e riqualificazione di cui in appresso e la piena conformità alla disciplina vigente.

B. OAT è interessata ad utilizzare una porzione dell'immobile per esercitarvi l'attività propria e quella della Fondazione per l'Architettura/Torino;

C. OAT ha dunque manifestato il proprio interesse ad assumere in locazione una porzione del suddetto immobile, come meglio identificata nell'**Allegato A** in cui gli spazi di futura locazione sono individuati con una etichetta di codice iniziale OAT e campiti con retino azzurro, (d'ora innanzi, collettivamente individuati come "**Planimetrie Immobile**") a fronte dell'esecuzione, ed una volta ultimati, i necessari lavori di ristrutturazione e riqualificazione di cui in appresso con mutamento della destinazione d'uso da residenziale a uffici, sottoscrivendo un contratto di locazione (di seguito, il "**Contratto di Locazione**") nella forma di cui all'**Allegato B**.

D. SBIT si rende quindi disponibile a sviluppare, a proprie cure e spese, sulla base del progetto preliminare condiviso con OAT di cui all'**Allegato C**, un Progetto Definitivo, non attualmente ancora completato, e per cui non ancora allegato, che seguirà l'iter di approvazione degli enti preposti.

E. In ragione dell'interesse di OAT a condurre in locazione i locali secondo gli accordi e gli impegni qui convenuti SBIT è disponibile a porre in essere a sua cura e spese e alle condizioni di cui *infra*, i lavori di cui al Progetto Definitivo, come da **Allegato D "Capitolato"**, ed i lavori di riqualificazione e ristrutturazione delle facciate dell'intero edificio in cui è ubicato l'Immobile e di tutte le ulteriori parti comuni (quali a titolo esemplificativo, portone, androne, scale, coperture e altro), di seguito i "**Lavori**"

F. Con il presente contratto preliminare (di seguito, il "**Preliminare**") le Parti intendono disciplinare i termini e le condizioni a cui SBIT si impegna a realizzare i Lavori propedeutici al rapporto di locazione dell'Immobile i cui termini sono disciplinati nel Contratto di Locazione.

G. SBIT dichiara di avere i requisiti richiesti per contrarre con la Pubblica Amministrazione (**Allegato F**).

Tutto ciò premesso, a formare parte integrante e sostanziale del Preliminare, tra le Parti

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

1. Premesse ed Allegati

1.1 Le Premesse e gli Allegati al Preliminare formano parte integrante e sostanziale dello stesso, hanno determinato il consenso delle Parti e costituiscono elementi per l'interpretazione di quanto di seguito convenuto. In caso di contrasto tra Allegati e Preliminare prevale il Preliminare.

1.2 Si indicano i seguenti Allegati al Preliminare:

- Allegato A:** Planimetrie Immobile;
- Allegato B:** Bozza Contratto di locazione;
- Allegato C:** Progetto preliminare
- Allegato D:** Capitolato;
- Allegato E:** Cronoprogramma;
- Allegato F:** Dichiarazione SBIT sui requisiti a contrarre con la PA

2. Oggetto

2.1 SBIT, nei termini e alle condizioni di cui al presente Preliminare, si impegna a realizzare i Lavori e, una volta realizzati i Lavori, a concedere parte dell'immobile in locazione a OAT che si impegna a condurli in locazione. Le Parti si danno atto che detta promessa sarà adempiuta tramite la sottoscrizione del Contratto di Locazione in conformità al testo di cui all'**Allegato B**.

3. Definizione dei ruoli delle Parti.

3.1 Le attività di progettazione e di esecuzione dei Lavori saranno eseguite sotto la direzione, il coordinamento e la responsabilità di SBIT. OAT collaborerà alle suddette attività con le modalità e nei limiti di cui al presente Preliminare.

3.2 I Lavori saranno eseguiti alle scadenze stabilite dal cronoprogramma di cui all'**Allegato E** (di seguito, il "**Cronoprogramma**").

3.3 OAT nominerà, entro 15 (quindici) giorni dalla sottoscrizione del presente Preliminare, un rappresentante (di seguito, il "**Rappresentante OAT**"), autorizzato a esaminare, e formulare eventuali osservazioni, relativamente alle attività di progettazione nonché ad interloquire con effetto vincolante per OAT nelle fasi esecutive dei lavori. SBIT sarà rappresentata tramite il suo Amministratore Unico o suo procuratore.

3.4 SBIT redigerà a propria cura e spese la Bozza di Progetto Definitivo, in conformità con il progetto preliminare ed il Cronoprogramma, rispettando le normative previste per gli uffici e spazi per la formazione.

In coerenza con quanto riportato nel Progetto Preliminare, i lavori saranno eseguiti nell'ottica di un contenimento dei costi con impianti elettrici ed idraulici a vista in alcuni locali, con mantenimento delle scrostature di alcuni intonaci interni con funzione decorativa e mantenimento di alcune pavimentazioni esistenti pur se parzialmente deteriorate. Arredo e predisposizione degli apparecchi informatici, audio, video, reti, corpi illuminanti, rimarranno a cura e spese di OAT. La realizzazione di una ipotizzata copertura a pensilina della cornice interna del cortile, sulle cui modalità di esecuzione le parti in buona fede concerteranno, sarà realizzata a cura a spese di OAT, e resterà

comunque acquisita da SBIT alla cessazione, per qualsiasi ragione avvenga, del rapporto locatizio, senza indennità, risarcimento e/o rimborso di alcun genere a favore di OAT.

3.5 Nel corso della redazione della Bozza di Progetto Definitivo, SBIT continuerà ad aggiornare periodicamente OAT. Entro 30 giorni dalla data del presente Preliminare, SBIT dovrà inviare a OAT una bozza del Progetto Definitivo. Successivamente, le Parti avvieranno un periodo di consultazione ed esame della durata di 30 giorni in cui procederanno all'esame congiunto della stessa bozza, collaborando in buona fede al fine di addivenire all'approvazione congiunta del progetto definitivo. A seguito di approvazione scritta il progetto definitivo diventerà Progetto Definitivo Condiviso, ed a quel punto SBIT lo trasferirà ai progettisti strutturale, termotecnico, elettrico ed eventuali altri per lo sviluppo necessario alla presentazione in Comune di Torino per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie. Le Parti convengono che la condivisione da parte di OAT del Progetto Definitivo Condiviso comporta corrispondente liberazione di SBIT verso OAT. Purtroppo SBIT resta l'unico soggetto responsabile della progettazione stessa e della sua esecuzione di fronte ai terzi e di fronte ad ogni pubblica autorità.

3.6 SBIT procederà e a propria cura e spese, avvalendosi della consulenza di professionisti appositamente incaricati, alla presentazione ai competenti uffici pubblici del Progetto Definitivo Condiviso e relativi approfondimenti di progettazione tecnica e di tutta la documentazione necessaria per l'ottenimento di tutte le autorizzazioni amministrative relative all'esecuzione dei Lavori (di seguito le "Autorizzazioni"), informando periodicamente il Rappresentante di OAT in merito allo stato delle procedure di autorizzazione. OAT esonera SBIT da ogni responsabilità in merito al mancato rilascio di tali autorizzazioni da parte degli enti preposti. In ragione del fatto che, a quanto consta, il Comune concederà il mutamento di destinazione gratuito -in termini di oneri- per il tempo in cui rimarrà in essere il contratto di locazione OAT ed in ragione dell'utilizzo pubblico cui alcuni locali saranno destinati da OAT, con rapporto disciplinato da apposita convenzione con la Città di Torino,, OAT si impegna sin d'ora a stipulare con la Città di Torino e SBIT, apposita convenzione che garantisca l'esonero dal pagamento di oneri sulla base di detto presupposto (destinazione di alcuni locali da parte di OAT in accordo con detta utilità), impegnandosi, in caso contrario, al pagamento mediante proporzionale aumento del canone di locazione per i primi ventiquattro mesi. OAT si impegna altresì, anche ai fini di cui all'art. 1381 c.c., a procurare accettazione e rispetto della suddetta convenzione e/o destinazione d'uso per le finalità di cui sopra anche da parte della Fondazione dell'Architettura. Laddove, fatto salvo quanto sopra, le autorizzazioni fossero soggette ad imposizione di oneri concessori superiori ad € 40.000,00 (euro quarantamila/00), l'importo ulteriore e fino a massimi euro 56.000,00 (cinquantaseimila) saranno sopportati da OAT mediante proporzionale aumento del canone di locazione per i primi ventiquattro mesi; se oltre euro 56.000,00 il presente accordo si intenderà privo di effetti

3.7 SBIT provvederà alla scelta dell'impresa o delle imprese alle quali affidare l'esecuzione dei Lavori, nei confronti della quale o delle quali sarà esclusiva committente e responsabile.

4. Canone di locazione

4.1 Il canone annuo di locazione iniziale viene fissato in € 127.000,00 Iva esente, che OAT verserà a SBIT in quattro rate trimestrali anticipate di pari importo entro il primo giorno di ogni trimestre solare, mediante bonifico. Detto canone iniziale sarà ricalcolato alla firma del futuro contratto di locazione con gli aumenti di cui al successivo punto 4.2.

4.2. L'aggiornamento del canone ai fini di cui al precedente art. 4.1. avverrà in aumento secondo l'inflazione intera, se positiva, misurata dall'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI) annualmente o in frazione di anno; l'avvio dell'indicizzazione avrà inizio alla data della firma del presente accordo e proseguirà con le stesse modalità dal primo anno di locazione in avanti.

4.3 I lavori di ristrutturazione mireranno al ripristino dell'edificio con un livello base di finiture con mutamento della destinazione d'uso dei locali oggetto di questo accordo da residenziale a uffici, il

tutto in ragione degli impegni qui assunti. Le Parti potranno concordare, con specifici impegni scritti, eventuali personalizzazioni onerose o scorpori di lavori o forniture di materiale in ragione di sponsorizzazioni, concertando in buona fede e in accordo tra loro -prima della loro esecuzione- forme di compensazione che, con riguardo alle sponsorizzazioni, saranno valutate sulla base del Prezziario Regionale. Resta comunque inteso che qualsiasi modifica, aggiunta, addizione e/o innovazione in qualsiasi modo sostenuta e/o pagata da OAT resterà comunque acquisita in capo a SBIT al termine della locazione, senza indennizzo e/o risarcimento e/o rimborso alcuno in capo a OAT.

5. Esecuzione dei Lavori

5.1 SBIT garantisce che i Lavori saranno eseguiti in piena conformità al Progetto Definitivo Condiviso ed alle fasi 4, 6, 7 del Cronoprogramma con la tolleranza prevista al successivo art. 6.1, e in conformità con tutte le applicabili norme di legge e di regolamento di volta in volta vigenti.

5.2 SBIT autorizza OAT ad indire a propria cura e spese procedura ispirata a concorso di idee con la finalità di contenere i costi di realizzazione, aumentare la qualità dell'intervento, nonché di coinvolgere la categoria degli architetti nell'operazione.

5.3 Nella ristrutturazione dell'Immobile verrà data priorità all'ultimazione della parte al piano terreno fronte strada e a seguire ai due locali voltati, onde realizzare uno spazio visitabile con temporanea funzione comunicativa e di coinvolgimento della categoria degli Architetti nella rifunzionalizzazione, che potrà anche essere utilizzato come ufficio di cantiere. I tempi di ultimazione della parte dell'edificio non oggetto del futuro contratto di locazione, potranno essere più lunghi: SBIT si impegna a limitare il disagio, ma OAT ne è informato e si impegna a nulla eccepire sotto alcuna forma riguardo ad eventuali disagi temporanei che il cantiere in corso potrebbe arrecare.

6. Ultimazione dei Lavori, rispetto del Cronoprogramma, sottoscrizione del Contratto di Locazione e consegna dell'Immobile

6.1 Le Parti convengono sin d'ora che i Lavori verranno completati entro trenta mesi dal rilascio (o dalla data di decorrenza di efficacia) dell'ultima delle necessarie Autorizzazioni per la esecuzione dei Lavori da parte delle autorità competenti. Le fasi di esecuzione dei lavori sono definite nel Cronoprogramma Allegato E. In ogni caso, soltanto il ritardo rispetto alle fasi n. 4 (presentazione Progetto Definitivo Condiviso in Comune) n. 6 (esecuzione 50% dei lavori) e n. 7 (esecuzione 100% dei lavori) seppur con una tolleranza complessiva pari a 270 giorni in aggiunta ai termini stabiliti, potrà considerarsi inadempimento di SBIT anche ai fini di cui agli artt. 1455, 1456 c.c. e con le conseguenze di cui al successivo punto 8. SBIT si impegna a trasmettere a OAT con cadenza periodica n. 3 relazioni sintetiche sullo stato di avanzamento dei lavori e sul rispetto del Cronoprogramma. Il Rappresentante nominato da OAT potrà accedere al cantiere in qualsiasi momento per effettuare verifiche dirette, previa autorizzazione di SBIT e del Coordinatore per la Sicurezza in fase di esecuzione ai sensi del D.lgs. 81-2008.

6.2 I termini di cui al precedente articolo 6.1 saranno sospesi qualora si verifichi un Evento di Forza Maggiore, fino alla cessazione di tale evento sicché i termini verranno automaticamente postergati di un tempo pari all'effettiva sospensione.

Per gli effetti di questa clausola, e senza che l'elencazione qui offerta possa considerarsi esaustiva, un "Evento di Forza Maggiore" sarà comprensivo di calamità naturali, incendi, inondazioni, guerre (dichiarate o non dichiarate), insurrezioni civili, occupazioni abusive, incidenti alle maestranze che provochino sospensione del cantiere da parte delle autorità competenti, ritrovamenti archeologici e/o bellici, sommosse, embarghi, sabotaggi, incidenti, scioperi, provvedimenti di qualsiasi autorità pubblica o governativa, sia locali che nazionali, ivi incluse leggi, ordinanze, norme e regolamenti, siano validi o non validi, e qualsiasi altra evenienza similare.

6.3 In prossimità dell'ultimazione dei lavori Le Parti procederanno ad una verifica congiunta, e quindi sottoscriveranno il Contratto di Locazione "**Allegato B**" il cui impegno è assunto dalle Parti medesime sin dalla sottoscrizione del presente contratto. A tal fine SBIT provvederà a comunicare, a mezzo Pec, a OAT, con un preavviso di almeno 30 (trenta) giorni, la data prevista per la verifica finale congiunta con il Rappresentante OAT (di seguito, la "**Comunicazione disponibilità locali**"), indicando la data per la consegna dell'immobile e la data e l'ora ed il luogo in cui le parti dovranno sottoscrivere il contratto di locazione, con in allegato il contratto stesso aggiornato secondo quanto previsto all'art. 4.2. Nell'ipotesi in cui dalla verifica congiunta emergesse la necessità di opere di completamento e/o dettaglio, le stesse, fermo il termine per la sottoscrizione del Contratto di Locazione come sopra indicato, verranno eseguite da SBIT nei successivi 90 giorni -non computabili ai fini dei termini di cui all'art. 6.1.- anche in concomitanza con gli interventi che spettano ad OAT per la realizzazione degli impianti di sua competenza. Restano esclusi dai termini di cui al presente contratto quegli interventi di competenza SBIT che potranno essere eseguiti successivamente a quelli di competenza OAT.

6.4 Antecedentemente o contestualmente alla sottoscrizione del Contratto di Locazione SBIT dovrà consegnare a OAT tutti i documenti di sua competenza e necessari come allegati del contratto stesso:

- Certificazione energetica
- Planimetrie catastali
- La certificazione di impianto di terra

Le certificazioni degli impianti elettrici, informatici, reti, audio, video e corpi illuminanti e impianti speciali che saranno realizzati direttamente da OAT in base alle sue esigenze, saranno a cura e spese di OAT che consegnerà le certificazioni e la documentazione di legge a SBIT entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori. Tutti gli interventi realizzati da OAT, al pari di ogni altro, resteranno acquisiti in capo a SBIT alla cessazione, per qualsiasi ragione essa avvenga, del rapporto locatizio senza che spetti a OAT alcuna indennità, risarcimento e/o rimborso di alcun genere.

6.5 La consegna dei locali da parte di SBIT ad OAT, contestuale alla sottoscrizione del Contratto di Locazione, potrà avvenire prima che tutte le certificazioni di norma siano effettivamente pervenute, anche perché parte degli impianti verrà direttamente realizzata da OAT. OAT dovrà consegnare i rilievi finali *as-built* degli impianti realizzati, le certificazioni e ogni altra documentazione di legge. OAT dichiara inoltre di essere a conoscenza, e di nulla avere da eccepire al riguardo, che la consegna potrà avvenire prima della dichiarazione di fine lavori presso le competenti Autorità e dell'agibilità dei locali, soggetta all'esecuzione e ultimazione degli interventi di competenza OAT, altresì confermando che ai fini della chiusura e definizione delle pratiche Comunali OAT dovrà essa stessa consegnare le certificazioni di legge relative ai propri interventi.



7. OMISSIS

8. Clausole risolutive espresse, facoltà di recesso o penali alternative

8.1 Il presente Preliminare si intenderà risolto e privo *ab origine* di qualsivoglia effetto nel caso in cui non vengano rispettate le tempistiche del Cronoprogramma **Allegato E**, per le sole fasi n. 4, 6 e 7 più la tolleranza di cui all'art. 6.1. (270 giorni complessivi sui termini contrattuali) ed OAT dichiarerà di voler profittarne. OAT comunicherà entro 15 giorni dalla scadenza a mezzo PEC se intende proseguire o se considera risolto il preliminare, il silenzio di OAT oltre detto termine varrà quale volontà di conservazione del contratto. In ogni caso di risoluzione per fatto e colpa di SBIT le Parti convengono sin d'ora, a titolo di clausola penale in favore di OAT, l'importo omnicomprensivo di € 63.500,00 esclusa sin d'ora la risarcibilità di qualsivoglia danno ulteriore, patrimoniale e non. Detto importo sarà soggetto a riduzione, con deduzione delle penali previste dall'art. 8.3.



8.2 E' riconosciuta a SBIT la facoltà di recedere dal presente contratto entro tre mesi dal completamento della Fase 5 e senza alcuna indennità in favore di OAT, nel caso in cui entro detto termine si verificassero condizioni strutturali modificative rispetto al Progetto Definitivo o condizioni



autorizzative diverse da quelle SCIA ex art. 23 DPR 380/01; fermo restando l'impegno delle parti, in detta evenienza, di verificare insieme in buona fede la possibilità di una soluzione progettuale alternativa che passi sempre da una SCIA ex art. 23 DPR 380/01.

E' comunque riconosciuto ad entrambe le parti il diritto di recesso nel caso in cui entro ventiquattro mesi dalla presentazione del progetto in Comune (fase 4) non fosse pervenuta la relativa autorizzazione.

8.3 In alternativa alla risoluzione, al verificarsi di uno degli eventi risolutivi di cui all'art. 8.1 che precede, OAT può pretendere da SBIT il pagamento di una penale pari a complessivamente € 63.500,00 e precisamente:

- 21.000,00 €, per mancato rispetto del termine previsto dalla FASE 4 oltre tolleranza;
- 21.000,00 €, per mancato rispetto del termine previsto dalla FASE 6 oltre tolleranza;
- 21.500,00 €, per mancato rispetto del termine previsto dalla FASE 7 oltre tolleranza

ed il pagamento deve poi avvenire entro 15 giorni dalla richiesta; il pagamento di una penale riallinea il cronoprogramma al progresso effettivo del cantiere: dalla richiesta della penale vengono traslati tutti i termini a seguire, con un minimo di 90 (novanta) giorni, nel senso che – pagata la penale – viene ripristinato il termine di tolleranza totale in questione (270 giorni) distribuito sulle fasi mancanti. Le parti concordano che nessun risarcimento a nessun titolo sarà richiesto oltre alle penali previste.

9. Comunicazioni

9.1 Tutte le comunicazioni previste dalla Preliminare dovranno pervenire ai seguenti indirizzi tramite raccomandata con avviso di ricevimento oppure tramite pec., anticipate via e-mail.

Per SBIT:

S.B.I.T. S.r.l.

Torino, Via San Quintino 42

pec pec@sb.it (con inoltro anche in comunicazioni ordinarie)

email per comunicazioni ordinarie info@sb.it

Per OAT:

Torino, Via Giolitti 1

pec pec@oat.it

9.2 Le comunicazioni inviate a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento avranno efficacia dalla data di ricevimento quale risultante sulla relativa cartolina.

9.3 Eventuali variazioni di domicilio dovranno essere comunicate da ciascuna Parte all'altra a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento oppure tramite pec entro 30 (trenta) giorni dall'intervenuta variazione.

10. Tutela dei dati personali

10.1 Con riferimento al trattamento da parte di SBIT dei dati personali di OAT o del personale di OAT e raccolti ed elaborati da SBIT per finalità contrattuali e con modalità proprie e del cui trattamento, pertanto, SBIT è Titolare ai sensi del GDPR ("Dati Personali del Cliente"), questi saranno trattati da SBIT in conformità a quanto riportato nell'informativa rilasciata.

10.2 SBIT per i suddetti dati si impegna a non effettuare comunicazioni a terzi e fare uso diverso da quello connesso con l'attuazione e la gestione del contratto seguendo le finalità commerciali previste contrattualmente.

10.3 Con riferimento al trattamento da parte di SBIT dei dati personali di soggetti terzi di cui OAT è titolare del trattamento e da quest'ultimo trasmessi a SBIT, ai sensi del Regolamento Generale per la Protezione dei Dati Personale EU n. 619/2016 ("GDPR") e dei contenuti della legge 196/2003 così come rivista nel 2018, OAT affida formalmente a SBIT l'incarico di "Responsabile esterno del trattamento" (RDT) per trattare i Dati Personali ai fini della esecuzione del presente contratto.

10.5 SBIT, tramite il suo personale, opererà sui dati inseriti da OAT per dare corso alle attività di ordinaria amministrazione della piattaforma (salvataggi, ripristini, manutenzione software) e per agire a fronte delle segnalazioni di richieste di supporto e aggiornamento sui dati da parte di OAT. Nessun altro uso verrà effettuato da SBIT sui dati presenti negli archivi del cliente.

10.6 SBIT non assume alcuna responsabilità relativamente ai dati presenti negli archivi di OAT che, nella sua veste di titolare, deve mettere in atto tutte le azioni necessarie per l'acquisizione dei consensi del caso e per garantire il corretto accesso ai sistemi da parte del suo personale nel rispetto delle finalità per cui tratta i dati.

10.7 SBIT si impegna a conformarsi alle Istruzioni, fermo restando che, qualora OAT richieda variazioni rispetto alle Istruzioni iniziali, SBIT valuterà gli aspetti di fattibilità e concorderà con OAT le predette variazioni ed i costi connessi.

10.8 In caso di richieste di OAT che comportino il trattamento di Dati Personali che siano, ad avviso di SBIT, in violazione della Legislazione in materia di Protezione dei Dati Personali, SBIT è autorizzato ad astenersi dall'eseguire tali Istruzioni e ne informerà prontamente OAT. In tali casi OAT potrà valutare eventuali variazioni alle Istruzioni impartite o contattare l'Autorità di controllo per verificare la liceità delle richieste avanzate.

10.9 SBIT si impegna a provvedere alla cancellazione integrale degli archivi alla scadenza contrattuale con una salvaguardia temporale massima di 6 mesi finalizzata al possibile ravvedimento contrattuale da parte di OAT.

10.10 SBIT si impegna a mettere a disposizione strumenti idonei a garantire la possibilità, in ogni momento, da parte di OAT di estrarre le informazioni caricate in archivio (portabilità) in formati elaborabili.

10.11 SBIT si impegna a informare tempestivamente OAT, e ad assisterlo, lì dove dovessero verificarsi situazioni conclamante di violazione dei dati personali inseriti in archivio. OAT è chiamato ad indicare formalmente i riferimenti da contattare nel caso, sia in forma scritta (mail, posta, ecc.) sia per via telefonica. L'assistenza da parte di SBIT sarà completa ed esaustiva vista la delicatezza dei dati potenzialmente presenti in archivio con le relative conseguenze sulle libertà delle persone. Sarà compito di OAT fornire con chiarezza e tempestività ad SBIT l'indicazione dei dati effettivamente caricati al fine di poter completare, congiuntamente, un quadro esatto ed esaustivo dei rischi effettivamente in essere a causa dell'evento e, conseguentemente, adottare le misure del caso.

10.12 SBIT mette in atto già da tempo tutte le misure idonee a garantire la corretta salvaguarda dei dati affidati; potrà nel tempo implementare ulteriormente questi sistemi a garanzia del servizio erogato senza dover nulla chiedere a OAT in termini di consenso o autorizzazione ad operare. OAT si impegna ad adottare integralmente le indicazioni fornite da SBIT al fine di tutelare i sistemi da accessi abusivi o non autorizzati che possano rappresentare un pericolo i dati e i sistemi.

11. Legalità e trasparenza

11.1 Le Parti si impegnano reciprocamente ad adottare, nell'ambito della rispettiva autonomia, tutte le misure idonee ad evitare la commissione dei reati/illeciti previsti dalla legge.

12. Varie

12.1 L'eventuale tolleranza di ciascuna parte a comportamenti dell'altra posti in essere in violazione delle disposizioni contenute nel presente Preliminare non costituisce rinuncia ai diritti derivanti dalle disposizioni violate, né al diritto di esigere l'esatto adempimento delle prestazioni dovute.

12.2 Il presente Preliminare costituisce l'unico documento che regola i rapporti tra le Parti e supera e sostituisce, a decorrere dalla sua entrata in vigore, qualsiasi precedente accordo avente oggetto uguale o simile, concluso tra le Parti in forma orale o scritta.

12.3 L'invalidità e/o l'inefficacia e/o l'inapplicabilità di una o più clausole del presente Preliminare non inficerà la validità o l'applicabilità delle altre clausole. Nell'ipotesi in cui una clausola del presente

Preliminare sia invalida o inefficace o inapplicabile, le Parti si impegnano a provvedere alla sua immediata sostituzione con previsioni che rispettino, per quanto possibile, la volontà originaria delle Parti.

12.4 Salvo diversamente stabilito, tutti i riferimenti a norme di legge contenuti nel presente Preliminare e relativi Allegati debbono intendersi effettuati verso le disposizioni normative di tempo in tempo vigenti nelle materie rispettivamente disciplinate, anche in caso di successiva modifica, integrazione e/o successione di leggi nel tempo.

12.5 Le Parti si danno reciprocamente atto che il presente Preliminare è stato predisposto a seguito di libera negoziazione e valutazione di ciascuna di esse Parti, nella salvaguardia dei rispettivi interessi e che pertanto non trovano applicazione gli artt. 1341 e 1342 c.c.

12.6 Gli articoli del presente Preliminare si intendono strettamente connessi tra di loro e con il Contratto di Locazione e comunque con gli allegati e da interpretarsi gli uni per mezzo degli altri senza che si possa procedere, in difetto di espresse deroghe formulate per iscritto, ad un adempimento parziale ovvero a modifiche e integrazioni degli impegni ed obbligazioni ivi dedotti.

12.7 SBIT sconsiglia ad OAT di realizzare eventi di comunicazione esterna che menzionino o alludano alla relazione tra OAT e SBIT e la titolarità dell'immobile, prima che sia ottenuta l'approvazione del progetto da parte delle autorità competenti, e ovviamente non risponde di eventuali conseguenze di tali comunicazioni.

12.8 L'Immobile viene locato con destinazione uffici e formazione, senza alcuna destinazione commerciale. A fine del periodo di locazione, nulla sarà dovuto a OAT a titolo di avviamento.

13. Legge Applicabile

13.1 Il Preliminare è regolato dal diritto italiano e alla luce di questo sarà interpretato. In caso di conflitto tra quanto stabilito nel testo del presente Preliminare e quanto contenuto negli allegati prevarrà la disciplina indicata nel testo del presente Preliminare.

13.2 Ogni controversia inerente il presente Preliminare sarà devoluta alla competenza esclusiva del Foro di Torino.

Torino, 24 Febbraio 2020

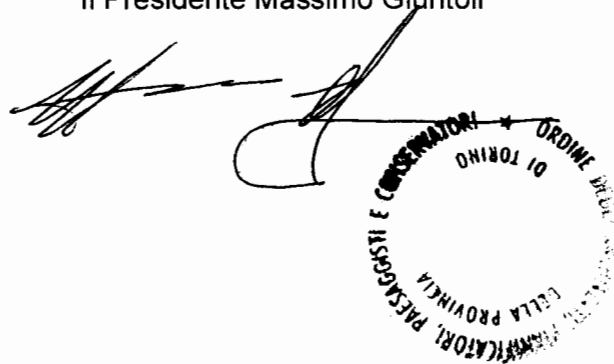
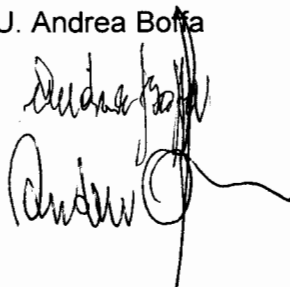
S.B.I.T. - S.r.l.

Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori
della Provincia di Torino

P.G. Andrew Boffa

Il Presidente Massimo Giuntoli

A.U. Andrea Boffa



CONTRATTO DI LOCAZIONE

Tra

SOCIETA' BENI IMMOBILI TORINESE S.B.I.T. - S.R.L., con sede legale in Torino, Via San Quintino 42, pec SBIT@PEC.IT, capitale sociale 10.000,00 i.v., Codice Fiscale ed Iscrizione al Registro delle Imprese n. 01830690010, Partita IVA 02461530012, in persona dell'amministratore unico Andrea Boffa, C.F. BFFNDR30M18L219I, domiciliato per la carica presso la sede legale di cui sopra (**di seguito, "SBIT"**)

e

Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Torino, con sede legale in Torino, Via Giolitti 1, pec protocollo@architettitorinopec.it, Codice Fiscale 80089280012, in persona del Presidente e legale rappresentante pro tempore Arch. Massimo Giuntoli, C.F. GNTMSM69B24L219V domiciliato per la carica presso la sede legale di cui sopra (**di seguito, "OAT"**)

D'ora innanzi anche "**Parte**" e, congiuntamente indicate come le "**Parti**".

Premesso che:

SBIT è proprietaria di un immobile sito in Torino, Via Piave 3, costituito dall'intero edificio sul quale ha realizzato lavori di completa ristrutturazione e riqualificazione, sia della facciata che delle ulteriori parti comuni dell'edificio e sia delle unità immobiliari situate all'interno dell'edificio stesso

TUTTO CIÒ PREMESSO, LE PARTI CONVENGONO QUANTO SEGUE.

1. Premesse.

1.1. Le Premesse e gli Allegati del presente contratto di locazione (il "**Contratto**") costituiscono parte integrante dello stesso.

2 Oggetto.

2.1. Con il presente Contratto, SBIT concede in locazione a OAT, che accetta, parte dell'immobile di sua proprietà sito in Torino, via Piave n. 3 e precisamente i seguenti locali [•], censiti al N.C.E.U. di Torino come segue

- [•] piano terra
- [•] piano primo
- [•] piano secondo
- nonché cantine

locali definiti nel loro complesso l'"**Immobile**"

tutti graficamente rappresentati nelle schede planimetriche che si allegano sub **Allegato 2.1.** (*Schede Planimetriche*). All'Immobile è attribuita la seguente classe energetica: [•] come da attestato di certificazione energetica [•] di cui all'**Allegato 2.1-bis** (*Attestato di certificazione energetica*)

2.2 Il cortile, parte comune di uno stabile con prevalente destinazione residenziale, sarà concesso in uso gratuito al conduttore, nel rispetto dei rimanenti circa due terzi dello stabile a destinazione residenziale, e con le seguenti limitazioni:

- a. potrà essere utilizzato come spazio distributivo, per il transito e l'accesso dall'esterno ai locali al piano terreno oggetto di locazione, senza occupazione dello spazio con tavoli, sedute o altro;
- b. potrà essere utilizzato per eventi occasionali con tematiche culturali, scientifiche ed espositive inerenti ad architettura, design e paesaggio, nel limite di 40 giorni all'anno, anche con occupazione dello spazio con espositori, installazioni, tavoli, o altro; tali eventi dovranno essere comunicati da OAT a SBIT e all'eventuale portineria, anche via email, con gli stessi tempi di comunicazione agli invitati o comunque almeno una settimana prima del previsto svolgimento; eventuali permessi necessari degli enti preposti saranno interamente a cura e spese di OAT;
- c. non potrà essere utilizzato per eventi a carattere commerciale, ludico, sportivo;
- d. potrà essere utilizzato, nel rispetto degli altri limiti, solo tra le ore 8,30 e 22,30;
- e. potrà essere utilizzato con impatto acustico contenuto nei limiti stabiliti dal regolamento comunale per la tutela dell'inquinamento acustico della Città di Torino.
- f. OAT si impegna a realizzare procedure di invito, registrazione e identificazione delle persone che prenderanno parte alle iniziative (corsi di formazione, eventi e altre) che comportino passaggio nelle parti comuni dell'edificio di un numero significativo di persone.
- g. SBIT intende mantenere il cortile normalmente libero da cose e mezzi di trasporto, ma parte del cortile potrebbe dover essere utilizzata per servizi Amiat, biciclette, o altri spazi richiesti dalla Città di Torino sicchè tali destinazioni dovranno essere rispettate anche nell'uso che OAT dovesse fare del cortile.
- h. non potrà in nessun caso essere sublocato a terzi.
- i. anche dopo l'inizio del presente contratto il cortile potrebbe essere disponibile solo in parte, in quanto potrebbe essere in parte area di cantiere.

Utilizzi del cortile con caratteristiche che eccedano i limiti previsti ai punti precedenti si intendono non consentiti e potranno aver luogo solo se espressamente autorizzati per iscritto da SBIT. In caso di utilizzo del cortile senza rispetto dei limiti previsti SBIT potrà revocare l'uso senza che OAT nulla abbia a pretendere a titolo risarcitorio.

2.3. L'Immobile viene locato esclusivamente con destinazione uffici amministrativi e aule di formazione per le attività dell'OAT nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, il tutto secondo le modalità qui previste, esclusa sin d'ora qualsivoglia attività commerciale.

2.4. La locazione comprende l'Immobile completo di impianti di riscaldamento e condizionamento, di acqua calda e fredda, di attrezzature idrotermosanitarie, di impianto di terra e di porzione dell'impianto elettrico. La locazione non comprende arredi, apparecchi informatici, audio, video, reti, corpi illuminanti e tutto quanto realizzato da OAT.

3. Durata della locazione – Prelazione e indennità - Consegna dell'Immobile e consegna della relativa documentazione.

3.1. La durata della locazione è convenuta ed accettata in anni 8 (otto), con decorrenza dalla data odierna in cui l'Immobile è stato preso in consegna in contraddittorio tra le Parti e OAT è stata immessa nella detenzione dell'Immobile. La consegna dell'Immobile consta da verbale redatto in contraddittorio tra le Parti.

3.2. In mancanza di disdetta, da comunicarsi a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo posta elettronica certificata almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza, la locazione dovrà intendersi prorogata per ulteriori 8 (otto) anni.

OAT ha il diritto di recedere anticipatamente dal Contratto solo in presenza di gravi motivi e comunque con preavviso di 24 (ventiquattro) mesi per i primi due anni e di dodici mesi a partire dal terzo anno.

3.3. Le Parti si danno atto che, anche in deroga a quanto previsto ex Art. 40 della Legge 27.07.78 n. 392 non è previsto alcun diritto di prelazione di OAT qualora SBIT intenda vendere l'Immobile o affittarlo a soggetti diversi da OAT alla scadenza del presente contratto di locazione.

La parti si danno atto che non sarà da SBIT ad OAT dovuta alcuna indennità di fine locazione e che di ciò si è tenuto conto nella determinazione del canone di locazione.

3.4. Contestualmente alla sottoscrizione del Contratto, SBIT consegna a OAT tutti i documenti di sua competenza. Successivamente alla realizzazione ed in ogni successiva modifica nel tempo OAT consegnerà ad SBIT le certificazioni relative a impianti a sua cura e spese installati.

Al fine dell'ottenimento di certificati, autorizzazioni e/o licenze per l'esercizio nell'Immobile dell'attività di OAT, eventuali adempimenti ulteriori, nonché la sussistenza dei requisiti soggettivi sono a carico di OAT.

4. Canone di locazione.

4.1. Il canone annuo di locazione (d'ora innanzi "**Canone Annuo**") è di euro 127.000,00 (centoventisettemila) Iva esente e oltre indicizzazione in relazione alla variazione dell'indice Istat per le Famiglie Operai e Impiegati FOI a far data dalla firma del Contratto Preliminare di Locazione, come ivi previsto all'art. 4.2. e salvo ulteriori accordi medio tempore intervenuti tra le Parti

Le parti convengono che il canone di locazione venga annualmente aggiornato, e così dal primo anno e per tutti gli anni successivi sino alla scadenza della locazione, in relazione alla variazione dell'indice ISTAT FOI verificatasi nell'anno precedente la data di aggiornamento. La misura dell'aggiornamento sarà del 100% della variazione ISTAT se positiva.

4.2. OAT corrisponde a SBIT il Canone Annuo in quattro rate trimestrali anticipate di pari importo da pagarsi entro e non oltre il primo giorno di ogni trimestre tramite bonifico bancario.

4.3. OAT non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone oltre i termini stabiliti dal Contratto e non potrà far valere alcuna azione o eccezione, se non dopo avere eseguito il pagamento delle rate scadute.

4.4. In caso di ritardo nei pagamenti, fermo ogni altro rimedio legale o contrattuale, sulle somme dovute decorreranno, decorso il termine di grazia di 20 (venti) giorni lavorativi, interessi di mora pari al 5%.

4.5 La mancanza anche parziale del pagamento entro le qui convenute scadenze, anche con riferimento ad una sola delle scadenze pattuite, determinerà la risoluzione "ipso jure del contratto per fatto e colpa di OAT ai sensi dell'art. 1456 c.c. laddove SBIT dichiara di volersene avvalere. Medesima risoluzione è prevista in caso di mutamento della destinazione d'uso di cui all'art.2.3. o svolgimento di attività commerciale.

5. Uso dell'immobile. Prelazione su spazi ulteriori de SBIT. Insegne. Spese comuni.

5.1. L'Immobile viene locato unicamente con destinazione d'uso uffici e aule di formazione per tutte le attività dell'OAT, ogni mutamento di destinazione è espressamente vietato.

5.2. E' consentita la sublocazione dell'Immobile o di parte di esso, previa autorizzazione scritta del Locatore; è libera la sublocazione parziale dell'Immobile purché per brevi periodi. In ogni caso, sono precluse sublocazioni dell'Immobile per un periodo complessivamente inteso superiore a venti giorni annui. E' sempre necessaria l'autorizzazione scritta del Locatore in caso di sublocazioni complessivamente superiori a venti giorni annui. In ogni caso la sublocazione, dovrà sempre essere soggetta ai fini e ai limiti istituzionali di OAT e non a fini commerciali.

5.3. È vietato a OAT di fare cosa alcuna in violazione alla Legge ed ai regolamenti vigenti in materia di igiene, edilizia e pulizia e che comunque possa arrecare danni all'Immobile. OAT risponderà dei danni e di qualunque contravvenzione o multa che per fatto suo venisse inflitta a SBIT.

5.4. OAT ha diritto di inserire sia all'esterno dell'edificio in cui è ubicato l'Immobile e sia all'interno (nelle relative parti comuni) insegne o targhe nel rispetto della normativa vigente, previa autorizzazione scritta di SBIT.

5.6 Il conduttore parteciperà alle spese di gestione e manutenzione degli impianti e parti comuni dell'edificio (a titolo esemplificativo e non esaustivo riscaldamento e contabilizzazione del calore, condizionamento e altri impianti comuni, portineria, pulizia parti comuni, assicurazione, amministrazione) in ragione degli spazi occupati e del suo contributo a generare le stesse spese. Il conduttore si farà carico integralmente della pulizia del cortile e della scala B.

5.7 SBIT si impegna a valutare offerte di locazione a condizioni di mercato di parte degli spazi residenziali dell'edificio non locati ad OAT a studenti in architettura, professori del Politecnico di Torino, ed ad altri eventuali soggetti aventi titolo ad essere segnalati da OAT. Tale disponibilità non potrà mai essere intesa come potenziale generatrice di danno in capo a SBIT, né come vincolo in capo a quest'ultima, né potrà in alcun modo rallentare la normale attività di locazione, sicché OAT stilerà una lista di candidati in anticipo.

Le segnalazioni da parte di OAT andranno considerate come servizio fornito agli iscritti e saranno gratuite per SBIT.

OAT si limiterà a segnalare soggetti dei quali abbia preventivamente controllato la sussistenza di:

- a. solvibilità economica: un reddito netto disponibile stabile, oltre a quanto già impegnato in finanziamenti ed altre obbligazioni, pari a 3 volte la somma media mensile di affitto, riscaldamento e spese; in alternativa, per casi di studenti particolarmente meritevoli o architetti con temporanee difficoltà economiche, al criterio della solvibilità potrebbe sostituirsi la garanzia di un fondo di solidarietà istituito e finanziato da OAT, secondo modalità di definirsi;
- b. assenza di carichi di giustizia penale attuali o pregressi;
- c. presenza di un garante con pari requisiti.

SBIT si riserverà in ogni caso l'approvazione dei potenziali conduttori residenziali segnalati, previo esame della documentazione e colloquio conoscitivo di persona.

6. Modifica dell'Immobile.

6.1. OAT non potrà eseguire lavori edili, innovazioni, modificazioni, addizioni e più in generale qualsivoglia intervento sull'Immobile senza il consenso scritto di SBIT, In ogni caso, anche di consenso da SBIT prestato nel corso del rapporto in relazione agli interventi eseguiti o di ritenzione da parte di SBIT delle opere eseguite da OAT nel corso del rapporto, è preclusa qualsivoglia indennità e compensazione anche in deroga agli articoli 1592 e 1593 c.c. in capo ad OAT che dichiara sin d'ora di rinunciare. E' sempre fatta salva la possibilità di SBIT, al termine della locazione e alla riconsegna dell'Immobile, di richiedere ad OAT la rimessione in pristino dell'immobile nello stato in cui esso è stato consegnato.

7. Manutenzione ordinaria e straordinaria.

7.1. Gli oneri per spese di manutenzione ordinaria dell'Immobile sono a carico di OAT. Gli oneri per spese di manutenzione straordinaria dell'Immobile sono a carico di SBIT.

Gli oneri relativi alla manutenzione ordinaria, straordinaria e/o sostituzione dei beni di proprietà di SBIT, o di quelli acquistati da OAT in loro sostituzione, saranno a carico di OAT. OAT segnalerà prontamente ogni problematica, in modo da tutelare i diritti di SBIT nei confronti dei fornitori.

Gli oneri relativi alla manutenzione ordinaria, straordinaria e sostitutiva degli impianti realizzati da OAT spetterà ad OAT.

Le piccole riparazioni, a titolo esemplificativo e non esaustivo sostituzione di serrature e maniglie, la riparazione di serramenti, la sostituzione dei filtri dei condizionatori, la sostituzione di batterie da apparecchi ed impianti anche di illuminazione di emergenza, saranno a carico di OAT.

7.2. L'esecuzione da parte di SBIT delle opere di manutenzione dalla stessa dovute ai sensi dell'articolo 7.1. che precede e i relativi costi non potranno mai comportare alcun incremento del Canone.

8. Stato dell'Immobile.

8.1. OAT dichiara di conoscere lo stato dell'Immobile, avendolo visionato ed esaminato durante i lavori di cui in premessa ed alla fine degli stessi, e di avere ricevuto la documentazione che SBIT dichiara atta ad evidenziare l'idoneità dell'Immobile allo svolgimento delle attività per le quali viene condotto in locazione e di nulla avere da eccepire.

Dalla data di consegna dell'Immobile, OAT è costituita custode della cosa locata ed è tenuta a conservarla in condizioni d'efficienza.

Qualora si renda necessario porre in essere lavori di manutenzione straordinaria di competenza di SBIT, OAT si impegna, dietro semplice richiesta de SBIT stessa, a rimuovere per tutta la durata dei lavori e a rimontare, ad integrali proprie cura e spese le eventuali insegne o targhe dalla stessa installate. OAT rinuncia inoltre sin d'ora, nei confronti de SBIT, a richieste di danni o indennizzi di sorta.

8.2. Al termine della locazione OAT dovrà riconsegnare l'Immobile, gli impianti, a SBIT nelle condizioni in cui li ha ricevuti, salvo in ogni caso il normale deperimento dovuto ad uso corretto. Al termine della locazione, SBIT ogni innovazione, addizione, miglioria e intervento resterà acquisita in capo a SBIT alle condizioni di cui al precedente art. 6.1. salvo che SBIT stessa non richieda la rimessione in pristino dell'Immobile.

8.3. La riconsegna dell'Immobile si intenderà avvenuta solo quando un incaricato di SBIT in contraddittorio con un incaricato di OAT avrà proceduto alla constatazione dello stato dell'Immobile e dei relativi impianti. Le Parti si obbligano a presenziare alla data prevista per la riconsegna. All'atto di riconsegna dell'Immobile e della riconsegna delle chiavi, le Parti redigeranno in contraddittorio e sottoscriveranno il verbale di restituzione che le Parti si obbligano ad effettuare tempestivamente nel giorno previsto per la riconsegna.

8.4. OAT dovrà consentire a SBIT, a sua semplice richiesta e comunque almeno una volta l'anno, di ispezionare l'Immobile per accertarsi dello stato di manutenzione e di quanto altro le compete in dipendenza del presente Contratto, il tutto con preavviso di almeno 3 (tre) giorni. Resta fermo che SBIT nell'esercizio di tale diritto dovrà sempre rispettare l'esercizio dell'attività esercitata da OAT nell'Immobile

8.5. Nei 12 (dodici) mesi antecedenti allo scadere del termine della presente locazione, OAT dovrà poi consentire due volte a settimana le visite da parte di terzi per eventuali altre locazioni/vendite con preavviso di almeno 3 (tre) giorni, fermo restando che anche tali visite dovranno avvenire nei modi compatibili con l'esercizio dell'attività da OAT nell'Immobile

9. Danni - Assicurazioni.

9.1. OAT si impegna ad adottare gli accorgimenti necessari ed opportuni per non recare danno all'Immobile ed ai terzi in genere.

9.2. OAT solleva e tiene indenne SBIT da ogni responsabilità per gli eventuali danni che a chiunque possano derivare a causa di OAT o suoi ausiliari o utenti nell'utilizzo dell'Immobile e dei macchinari ed impianti eventualmente ivi installati o comunque utilizzati.

9.3. A tal fine, OAT si impegna a stipulare a suo carico esclusivo, ma d'intesa con SBIT, idonea polizza assicurativa *all risk* con primaria compagnia di assicurazione e di cui fornirà copia a SBIT. SBIT dovrà essere espressamente indicata quale beneficiario della polizza nella misura in cui il rischio garantito dalla polizza sia idoneo a determinare un danno a SBIT stessa. Per tutti gli altri rischi SBIT dovrà essere considerata in polizza quale assicurato aggiunto senza rivalsa. OAT provvederà a ciascuna scadenza a fornire a SBIT prova dell'avvenuto pagamento dei premi e del rinnovo della polizza.

10. Ritardo nella riconsegna dell'Immobile.

In caso di ritardata riconsegna dell'Immobile alla scadenza contrattualmente pattuita o alla cessazione del presente Contratto per qualsivoglia altra causa, OAT sarà tenuta al pagamento di una indennità pari al Canone aumentato del 20%.

11. Elezione di domicilio. Comunicazioni. Cauzione.

11.1. Ad ogni effetto di legge le Parti eleggono domicilio presso le rispettive sedi sociali.

11.2. Ogni comunicazione prevista dal presente Contratto dovrà pervenire ai seguenti indirizzi tramite raccomandata con avviso di ricevimento oppure tramite pec, anticipate via e-mail:

SBIT S.r.l.

Torino, Via San Quintino 42

pec SBIT@PEC.IT (con inoltro anche in comunicazioni ordinarie)

email per comunicazioni ordinarie piave.tre@gmail.com

Per OAT:

pec

emamil:

11.3. OAT versa a SBIT una cauzione pari a 3 mesi di canoni per tutta la durata della locazione, remunerata al tasso BCE sui depositi.

12. Tutela dei dati personali.

8.5. Nei 12 (dodici) mesi antecedenti allo scadere del termine della presente locazione, OAT dovrà poi consentire due volte a settimana le visite da parte di terzi per eventuali altre locazioni/vendite con preavviso di almeno 3 (tre) giorni, fermo restando che anche tali visite dovranno avvenire nei modi compatibili con l'esercizio dell'attività da OAT nell'Immobile

9. Danni - Assicurazioni.

9.1. OAT si impegna ad adottare gli accorgimenti necessari ed opportuni per non recare danno all'Immobile ed ai terzi in genere.

9.2. OAT solleva e tiene indenne SBIT da ogni responsabilità per gli eventuali danni che a chiunque possano derivare a causa di OAT o suoi ausiliari o utenti nell'utilizzo dell'Immobile e dei macchinari ed impianti eventualmente ivi installati o comunque utilizzati.

9.3. A tal fine, OAT si impegna a stipulare a suo carico esclusivo, ma d'intesa con SBIT, idonea polizza assicurativa *all risk* con primaria compagnia di assicurazione e di cui fornirà copia a SBIT. SBIT dovrà essere espressamente indicata quale beneficiario della polizza nella misura in cui il rischio garantito dalla polizza sia idoneo a determinare un danno a SBIT stessa. Per tutti gli altri rischi SBIT dovrà essere considerata in polizza quale assicurato aggiunto senza rivalsa. OAT provvederà a ciascuna scadenza a fornire a SBIT prova dell'avvenuto pagamento dei premi e del rinnovo della polizza.

10. Ritardo nella riconsegna dell'Immobile.

In caso di ritardata riconsegna dell'Immobile alla scadenza contrattualmente pattuita o alla cessazione del presente Contratto per qualsivoglia altra causa, OAT sarà tenuta al pagamento di una indennità pari al Canone aumentato del 20%.

11. Elezione di domicilio. Comunicazioni. Cauzione.

11.1. Ad ogni effetto di legge le Parti eleggono domicilio presso le rispettive sedi sociali.

11.2. Ogni comunicazione prevista dal presente Contratto dovrà pervenire ai seguenti indirizzi tramite raccomandata con avviso di ricevimento oppure tramite pec, anticipate via e-mail:

SBIT S.r.l.

Torino, Via San Quintino 42

pec SBIT@PEC.IT (con inoltro anche in comunicazioni ordinarie)

email per comunicazioni ordinarie piave.tre@gmail.com

Per OAT:

pec

emanil:

11.3. OAT versa a SBIT una cauzione pari a 3 mesi di canoni per tutta la durata della locazione, remunerata al tasso BCE sui depositi.

12. Tutela dei dati personali.

12.1 Con riferimento al trattamento da parte di SBIT dei dati personali di OAT o del personale di OAT e raccolti ed elaborati da SBIT per finalità contrattuali e con modalità proprie e del cui trattamento, pertanto, SBIT è Titolare ai sensi del GDPR ("Dati Personali del Cliente"), questi saranno trattati da SBIT in conformità a quanto riportato nell'informativa rilasciata.

12.2 SBIT per i suddetti dati si impegna a non effettuare comunicazioni a terzi e fare uso diverso da quello connesso con l'attuazione e la gestione del contratto seguendo le finalità commerciali previste contrattualmente.

12.3 Con riferimento al trattamento da parte di SBIT dei dati personali di soggetti terzi di cui OAT è titolare del trattamento e da quest'ultimo trasmessi a SBIT, ai sensi del Regolamento Generale per la Protezione dei Dati Personale EU n. 619/2016 ("GDPR") e dei contenuti della legge 196/2003 così come rivista nel 2018, OAT affida formalmente a SBIT l'incarico di "Responsabile esterno del trattamento" (RDT) per trattare i Dati Personali ai fini della esecuzione del presente contratto.

12.4 SBIT, tramite il suo personale, opererà sui dati inseriti da OAT per dare corso alle attività di ordinaria amministrazione della piattaforma (salvataggi, ripristini, manutenzione software) e per agire a fronte delle segnalazioni di richieste di supporto e aggiornamento sui dati da parte di OAT. Nessun altro uso verrà effettuato da SBIT sui dati presenti negli archivi del cliente.

12.5 SBIT non assume alcuna responsabilità relativamente ai dati presenti negli archivi di OAT che, nella sua veste di titolare, deve mettere in atto tutte le azioni necessarie per l'acquisizione dei consensi del caso e per garantire il corretto accesso ai sistemi da parte del suo personale nel rispetto delle finalità per cui tratta i dati.

12.6 SBIT si impegna a conformarsi alle Istruzioni, fermo restando che, qualora OAT richieda variazioni rispetto alle Istruzioni iniziali, SBIT valuterà gli aspetti di fattibilità e concorderà con OAT le predette variazioni ed i costi connessi.

12.7 In caso di richieste di OAT che comportino il trattamento di Dati Personali che siano, ad avviso di SBIT, in violazione della Legislazione in materia di Protezione dei Dati Personali, SBIT è autorizzato ad astenersi dall'eseguire tali Istruzioni e ne informerà prontamente OAT. In tali casi OAT potrà valutare eventuali variazioni alle Istruzioni impartite o contattare l'Autorità di controllo per verificare la liceità delle richieste avanzate.

12.8 SBIT si impegna a provvedere alla cancellazione integrale degli archivi alla scadenza contrattuale con una salvaguardia temporale massima di 6 mesi finalizzata al possibile ravvedimento contrattuale da parte di OAT.

12.9 SBIT si impegna a mettere a disposizione strumenti idonei a garantire la possibilità, in ogni momento, da parte di OAT di estrarre le informazioni caricate in archivio (portabilità) in formati elaborabili.

12.10 SBIT si impegna a informare tempestivamente OAT, e ad assisterlo, lì dove dovessero verificarsi situazioni conclamante di violazione dei dati personali inseriti in archivio. OAT è chiamato ad indicare formalmente i riferimenti da contattare nel caso, sia in forma scritta (mail, posta, ecc.) sia per via telefonica. L'assistenza da parte di SBIT sarà completa ed esaustiva vista la delicatezza dei dati potenzialmente presenti in archivio con le relative conseguenze sulle libertà delle persone. Sarà compito di OAT fornire con chiarezza e tempestività ad SBIT l'indicazione dei dati effettivamente caricati al fine di poter completare, congiuntamente, un quadro esatto ed esaustivo dei rischi effettivamente in essere a causa dell'evento e, conseguentemente, adottare le misure del caso.

12.11 SBIT mette in atto già da tempo tutte le misure idonee a garantire la corretta salvaguarda dei dati affidati; potrà nel tempo implementare ulteriormente questi sistemi a garanzia del servizio erogato senza dover nulla chiedere a OAT in termini di consenso o autorizzazione ad operare. OAT si impegna ad adottare integralmente le indicazioni fornite da SBIT al fine di tutelare i sistemi da accessi abusivi o non autorizzati che possano rappresentare un pericolo i dati e i sistemi.

13. Inscindibilità.

13.1. Tutte le clausole del presente Contratto hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto, sicché per patto espresso e fatto salvo quando diversamente previsto nel presente Contratto, la violazione anche di una soltanto delle clausole stesse, dà diritto a SBIT di chiedere la risoluzione del contratto, senza bisogno di diffida o di speciale costituzione in mora, salvo sempre il risarcimento dei danni.

14. Spese

14.1. Salvo diversa disposizione di legge, tutte le eventuali spese ed imposte relative al presente Contratto, sono a carico de OAT, con esclusione dei costi di registrazione che saranno suddivisi in misura paritetica. OAT provvederà agli adempimenti per la registrazione.

15. Rinvio e controversie

15.1 Per quanto non previsto dal presente Contratto si richiamano espressamente le norme del codice Civile e della legislazione vigente; ogni eventuale controversia inerente il presente contratto verrà decisa in via esclusiva dal Foro di Torino

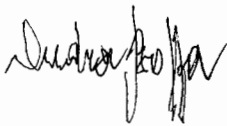
SBIT

OAT

Per conto di S.B.I.T. S.r.l.

ANDREA BOFFA

Nome



ANDREW BOFFA



Per conto di [•] ORDINE ARCHITETTI TORINO

MASSIMO GIUNTOLI

Nome

