

## 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 [stocco.10@architettotorinese.it](mailto:stocco.10@architettotorinese.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 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 [stocco.10@architettotorinese.it](mailto:stocco.10@architettotorinese.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 locativo, 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. Purtuttavia 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 rifunionalizzazione, 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 locativo 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 onnicomprensivo 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](mailto:pec@sb.it) (con inoltro anche in comunicazioni ordinarie)

email per comunicazioni ordinarie [info@sb.it](mailto:info@sb.it)

Per OAT:

Torino, Via Giolitti 1

pec [pec@oat.it](mailto: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

