

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO

Anno duemilaventiquattro, il giorno ventisette del mese di settembre (27/09/2024), in Teramo, presso la sede dell'Ufficio Speciale per la Ricostruzione – USR Abruzzo 2016, sita in Teramo alla via Cerulli Irelli, sono convenuti:

- ◆ Il Sig. _____, nato a _____, il _____ nella sua qualità di legale rappresentante dell'impresa _____ con sede legale in _____, alla Via _____, Codice Fiscale e partita I.V.A. _____, proprietaria dell'immobile oggetto della locazione (da ora in poi "**Locatore**"),

- ◆ **Ufficio Speciale per la Ricostruzione dei danni del sisma 2016 per l'Abruzzo**, nella persona del Direttore, dott. Vincenzo Rivera, nato a _____, il _____, elettivamente domiciliato per la carica, presso la sede sita in Teramo, alla via Cerulli Irelli (da ora in poi "**Conduttore**");

P R E M E S S A

Con l'adozione dell'Ordinanza Speciale n°22 del 13 agosto 2021, il Commissario Straordinario per la Ricostruzione dei danni del sisma 2016 ha approvato la concessione di finanziamenti finalizzati alla riparazione dei danni apportati dal sisma 2016 a diversi edifici situati nella città di Teramo capoluogo e di proprietà di Enti diversi.

Tra questi, figura anche la riparazione dell'edificio adibito a sede della Prefettura – Ufficio Territoriale del Governo di Teramo, di proprietà della Provincia di Teramo e situato nel centro storico cittadino in via Corso San Giorgio.

Con la medesima Ordinanza, il Commissario aveva individuato nell'Ufficio Speciale per la Ricostruzione dei danni del sisma 2016 dell'Abruzzo – USR Abruzzo 2016, il Soggetto Attuatore abilitato in forza di tale scelta ad effettuare la progettazione ed i lavori al fine di riparare i danni e rendere nuovamente l'edificio pienamente fruibile, aumentando peraltro al massimo grado la resistenza sismica dell'edificio stesso. Per tale scopo, è stata stanziata la somma di € 9.141.546,88, come da progetto preliminare fatto redigere dalla Provincia di Teramo subito dopo il sisma 2016.

Essendo previsti in progetto interventi tali da richiedere lo sgombero totale dell'edificio per la loro realizzazione, si sono verificate le condizioni previste nel contesto dell'Ordinanza che permetteva la facoltà di inserire nel Quadro Tecnico Economico dell'intervento i costi occorrenti per l'individuazione di soluzioni temporanee, quale appunto quella della delocalizzazione degli uffici della Prefettura in altro edificio (art.5 comma 16 Ordinanza Speciale n°22/2021, come modificato dall'art.5 comma 1 dell'Ordinanza Speciale 62/2023).

A tale ultimo proposito, con manifestazione di interesse pubblicata nel mese di maggio 2023, l'USR ha avviato l'indagine per il reperimento di un locale che fosse idoneo ad ospitare gli Uffici della Prefettura di Teramo nelle sue diverse articolazioni.

All'avviso hanno risposto due operatori economici e, dopo l'istruttoria, è stata ritenuta più confacente alle esigenze la proposta presentata dalla Ditta _____, che ha offerto in locazione un intero edificio di sua proprietà, da cielo a terra, sito in Teramo al Viale Giuseppe Mazzini per un canone di locazione di 14 € a mq. L'edificio consta di tre piani (piano terra, primo e secondo) per una superficie utile totale di mq 1297.

Come da avviso, sulla proposta offerta dal locatore è stato chiesto, con nota del 22/08/2023, parere di

congruità all'Agazia del Demanio, la quale ha rilasciato il parere con nota del 08/03/2024.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto e della ormai imminente approvazione del progetto esecutivo per l'affidamento dei lavori, è possibile procedere alla stipula del contratto di locazione dell'immobile individuato al fine di avviare per tempo il trasferimento degli Uffici e rendere operativa la nuova sede provvisoria, anche se va dato atto che la Prefettura, nell'esaminare dettagliatamente la disposizione dell'immobile, ha comunicato per tempo la necessità di alcuni interventi volti a migliorare la sicurezza e la funzionalità dello stesso di cui si dirà nel contesto del presente contratto.

Per tale ultimo scopo, dal momento che la somma accantonata nel Quadro Tecnico Economico del Progetto e destinata alla copertura delle spese per l'individuazione delle soluzioni alternative durante il corso dei lavori potrebbe non rivelarsi sufficiente per le diverse spese da sostenere, l'USR Abruzzo ha formalizzato all'U.T.G – Prefettura di Teramo la richiesta con cui chiede a quest'ultima di partecipare, almeno in parte, alle spese di locazione del presente immobile, mettendo a disposizione le somme che il Ministero dell'Interno stanZIA annualmente per la locazione dell'immobile sede dell'attuale Prefettura.

Tutto quanto sopra premesso, vista le Determinazioni Dirigenziali n°70 del 16 settembre 2024 e n°74 del 27 settembre 2024 di approvazione del presente schema di Contratto di Locazione e del relativo allegato sottoscritto per accettazione riferito alle spese di cui all'articolo 14 comma 5 del presente contratto, tra le parti come convenute e costituite si conviene e si stipula quanto segue.

Articolo 1

Oggetto

1. Il Locatore, nella qualità di proprietario, concede in locazione al Conduttore, che accetta, l'immobile sito in Teramo, come di seguito individuato ed evidenziato nelle allegate planimetrie sub "A", controfirmate dalle Parti (d'ora in poi più brevemente l'Immobile), iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Teramo (cod. L103), foglio di mappa ____, particella ____ (cat. C/6) – superficie ____, ____ – superficie ____ (cat. C/1) – superficie ____ – superficie ____ – superficie ____, composto da piani 3.
2. Il Locatore garantisce che sull'Immobile non insistono diritti reali o personali di terzi che possono limitarne il libero godimento.
3. Il Conduttore, al momento della consegna del bene, ne assumerà ogni onere e responsabilità per l'uso e la custodia.

Articolo 2

Destinazione

1. L'Immobile sarà destinato ad uso dell'Ufficio Territoriale del Governo – Prefettura di Teramo, che ne farà uso per allocarvi l'Ufficio del Prefetto e gli altri Uffici amministrativi necessari per lo svolgimento delle mansioni di competenza.
2. Il Locatore garantisce che l'Immobile è idoneo all'uso a cui il Conduttore intende destinarlo anche in relazione agli strumenti urbanistico-edilizi, alle autorizzazioni necessarie e alle caratteristiche indicate nei "Requisiti degli immobili" di cui all'Avviso di indagine di mercato pubblicato da USR.
3. Il Locatore garantisce che l'Immobile ed i relativi impianti tecnologici sono stati realizzati in conformità a tutte le disposizioni di legge ed in particolare al D.M.n. 37/08 e al D. Lgs. 81/08, limitatamente agli ambienti sottoposti alle seguenti attività: 70.1.b (locali adibiti a depositi) e 49.1.a (gruppi per la produzione energia elettrica).
4. Il Locatore dichiara che l'Immobile è privo di materiali contenenti amianto e/o di altri materiali

da costruzione/finitura per il quale sia conclamato, o comunque sospettato, un possibile danno da esposizione per la salute delle persone.

Articolo 3

Durata

1. La durata della locazione dell'Immobile è di anni 3 (tre) con inizio dalla data del 1° ottobre 2024.
2. È escluso in ogni caso il rinnovo tacito del contratto alla scadenza.
3. All'atto della consegna dell'Immobile gli incaricati delle Parti redigono congiuntamente un verbale di consistenza e presa in consegna. Il verbale sarà sottoscritto anche dal rappresentante della Prefettura di Teramo.
4. Al termine della locazione gli incaricati delle Parti redigono un verbale di riconsegna relativo allo stato dei locali e degli impianti. Il Conduttore verificherà in contraddittorio con il Locatore lo stato dei luoghi prima della riconsegna dei locali, al fine di verificarne il corretto stato di manutenzione con particolare riferimento, a titolo esemplificativo, di infissi interni ed esterni, tinteggiature, pavimenti ed altri elementi accessori, salvo il normale deterioramento risultante dall'uso della cosa in conformità del contratto.
5. Nel caso in cui, al termine del periodo pattuito dei tre anni di durata della locazione, l'U.T.G. comunichi che sia necessario un ulteriore periodo di locazione – comunicazione che deve essere effettuata con Raccomandata A.R. o con nota inviata per Posta Elettronica Certificata sei mesi prima della scadenza di durata del contratto – il Locatore avrà la facoltà di chiedere la stipula di un nuovo contratto di locazione, la cui controparte non sarà necessariamente l'USR Abruzzo, e si riserva la facoltà di chiedere un adeguamento del canone mensile, che dovrà in ogni caso essere oggetto di valutazione di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio nel caso in cui a pagare il canone di locazione sia una P.A.
6. Nel caso non ricorra la necessità di cui al comma precedente, l'U.T.G. e l'USR si impegnano a riconsegnare l'immobile alla scadenza dei tre anni pattuiti e decorrenti dalla data della sottoscrizione del contratto.

Articolo 4

Cessione del Contratto e Sublocazione

1. Il Conduttore, avendo individuato questo immobile con il fine esclusivo di reperire una sede alternativa al Palazzo del Governo per il periodo strettamente necessario alla effettuazione dei lavori presso la sede ufficiale, si impegna nei confronti della Prefettura di Teramo a non sublocare l'Immobile, anche in parte, ad altri Enti o Uffici della Pubblica Amministrazione o altri soggetti.

Articolo 5

Recesso

1. Le parti si impegnano, stante la breve durata del periodo di locazione, a non esercitare il diritto di recesso, eccezion fatta per il caso in cui, prima della scadenza dei tre anni di durata, l'USR non dichiari di avere ultimato i lavori di adeguamento sismico della sede attuale della Prefettura e venga quindi meno la ragione principale per la locazione di un locale alternativo.

Articolo 6

Canone – Domiciliazione bancaria e fatturazione – Tracciabilità

1. Il canone globale annuo di locazione, incluso il canone di utilizzo del Gruppo Elettrogeno,

viene fissato in Euro centoquarantamila,00 (140.000,00), importo determinato dall'USR alla luce della valutazione di congruità effettuata dall'Agenzia del Demanio con apposita istruttoria, così come era stato peraltro dichiarato nel contesto dell'Avviso di manifestazione di interesse. Si dà atto che al presente contratto non si applicano le riduzioni del canone di mercato previste dai commi 4, 6 e 10 dell'articolo 3 del decreto-legge 6 luglio 2012, n. 95, convertito, con modificazioni, dalla legge 7 agosto 2012, n. 135, in ragione della classe di efficienza B dell'immobile, certificata dal Locatore, come previsto dall'art. 16-sexies, comma 1, lett. a) del decreto-legge 21 ottobre 2011, n. 146, convertito, con modificazioni, dalla legge 7 agosto 2012, n. 135.

2. A tale importo, si dovrà aggiungere, come meglio specificato nell'articolo 14, il costo della locazione dell'impianto di produzione di energia elettrica alternativo – Gruppo Elettrogeno – la cui installazione è stata ritenuta indispensabile da parte dell'U.T.G. Per l'utilizzo dell'impianto il Locatore ha chiesto il pagamento di un canone giornaliero di 10 €, per un totale annuo di 3.650,00 €.
3. A tale importo, per scelta concordata con il Locatore, non andrà aggiunta l'IVA al 22%, così come consentito ai sensi e per gli effetti del D.L.83/2012 convertito con modificazioni in L.134/2012 e della circolare dell'Agenzia delle Entrate n.22/E del 28.06.2013.
4. Il Locatore accetta di mantenere invariato per tutto il periodo di durata della locazione il canone pattuito.
5. Il canone sarà corrisposto – a mezzo di bonifico bancario – in n. 2 rate semestrali posticipate di pari importo con scadenza il 30 giugno ed il 31 dicembre di ciascun anno solare. Le Parti convengono che il primo rateo di canone verrà corrisposto per il periodo ricompreso tra la data di decorrenza (1° ottobre 2024) e la prima scadenza utile sopra indicata (31 dicembre 2024).
6. Il Locatore, ai sensi della Delibera ANAC n. 556 del 31 maggio 2017, che ha aggiornato la precedente Determina n. 4 del 7 luglio 2011, recante le *“Linee Guida sulla tracciabilità dei flussi finanziari ai sensi dell'art. 3 della legge 13 agosto 2010 n. 136”*, è obbligato ad utilizzare uno o più conti correnti bancari o postali dedicati. Il Locatore si impegna pertanto a comunicare al Conduttore le coordinate bancarie (IBAN) del conto corrente dedicato ove effettuare il pagamento, nonché i nominativi dei soggetti abilitati ad eseguire movimentazioni sul predetto conto. Resta salva la facoltà del Locatore di comunicare una diversa domiciliazione su altro conto corrente trasmesso, anche successivamente, ed in ogni caso almeno 60 (sessanta) giorni prima della scadenza del pagamento, con le modalità di cui al successivo comma 6.
7. Il canone è liquidato dall'USR previa presentazione di fatture elettroniche semestrali intestate a: Ufficio Speciale per la Ricostruzione dei danni del sisma 2016 dell'Abruzzo, via Cerulli Irelli n. 17/19, 64100 – Teramo – codice fiscale e partita IVA 92054150674.
8. Il pagamento delle fatture avverrà entro 30 (trenta) giorni decorrenti dalla data di ricezione delle fatture e comunque non prima che siano decorsi 30 (trenta) giorni dalla scadenza dei termini di cui al punto 3. Ai fini della compilazione della fattura elettronica, disciplinata dalla legge 244/2007, art. 1, commi 209 – 213 e del D.M. 55/2013, andrà indicato il codice IPA dell'USR Abruzzo, nonché il codice C.I.G. di cui al precedente comma 4.
9. Ogni eventuale variazione dei dati sopraindicati dovrà essere comunicata all'USR entro 60 (sessanta) giorni e mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, o PEC, indirizzata presso il domicilio eletto ai sensi del successivo art.17. Fino al momento in cui tale comunicazione non sarà pervenuta all'USR, i pagamenti da questa effettuati avranno pieno effetto liberatorio. La comunicazione dovrà contenere a pena di invalidità la espressa revoca della precedente domiciliazione di pagamento.

Articolo 7

Cessione del credito – Mandato all'incasso

1. È ammessa la cessione dei crediti maturati dal locatore nei confronti dell'USR a condizione che:
 - il contratto di cessione venga stipulato mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata da un Notaio, ai sensi di quanto disposto dall'art. 69 comma 3 del R.D. 18 novembre 1923, n. 2440, e che lo stesso, in originale o in copia autenticata, venga notificato all'USR presso la sede legale;
 - l'USR non rifiuti la cessione con comunicazione, per raccomandata con avviso di ricevimento o a mezzo posta elettronica certificata (PEC), al cedente e al cessionario entro 45 (quarantacinque) giorni dalla notifica della cessione stessa;
 - il cessionario sia un Istituto Bancario o un intermediario finanziario disciplinato dalle leggi in materia bancaria o creditizia, il cui oggetto sociale preveda l'esercizio dell'attività di acquisto di crediti di impresa. L'USR in caso di notificazione della cessione può opporre al cessionario tutte le eccezioni opponibili al cedente in base al presente contratto;
 - l'atto di cessione faccia espresso riferimento al presente contratto di locazione;
 - per consentire la verifica ex art. 48bis del D.P.R. n. 602/73, l'atto di cessione dovrà essere corredato dall'esplicito consenso del locatore cedente al trattamento dei dati personali per l'assolvimento delle finalità indicate nel su citato articolo, in conformità a quanto indicato nella circolare n. 29 dell'8 ottobre 2009 del Dipartimento della Ragioneria Generale dello Stato. Tale consenso potrà essere conferito secondo il fac-simile "Allegato A" unito alla circolare medesima;
 - il Locatore garantisce che non perverranno al Conduttore notificazioni, sue o di terzi, relative a cessioni dei crediti derivanti dal presente Contratto, fintanto che i crediti non siano divenuti certi e liquidi e quindi non prima dell'emissione della fattura;
 - la comunicazione di cessione deve pervenire al Conduttore almeno 60 (sessanta) giorni prima della scadenza del pagamento e indicare espressamente le coordinate bancarie necessarie per effettuare il pagamento;
 - il Locatore si impegna a individuare un unico cessionario in relazione all'intero fatturato semestrale emesso nei confronti del Conduttore. Saranno ammesse soltanto cessioni di credito relative al singolo semestre.
2. Il Locatore si impegna a conferire esclusivamente mandati all'incasso "irrevocabili". Eventuali mandati "revocabili" all'incasso conferiti dal Locatore a terzi non avranno alcun effetto nei confronti del Conduttore che sarà tenuto ad effettuare il pagamento direttamente al Locatore. Tuttavia il pagamento effettuato nei confronti del mandatario avrà effetto liberatorio del Conduttore.
3. Il Locatore si impegna altresì a non conferire mandati all'incasso, ancorché "irrevocabili", relativi a crediti – derivanti dal presente Contratto – che non siano ancora certi e liquidi.
4. Il Locatore potrà conferire, in relazione al fatturato semestrale emesso nei confronti del Conduttore, un unico mandato da qualificarsi espressamente – nella comunicazione al Conduttore – quale mandato "irrevocabile".
5. Successive revoche non accompagnate da esplicito consenso del mandatario non produrranno effetti nei confronti del Conduttore che effettuerà il pagamento a favore del primo mandatario, salva la facoltà del Conduttore di sospendere il pagamento ai sensi di quanto previsto al

successivo paragrafo 7.3.

6. La comunicazione di conferimento di mandato “irrevocabile” all’incasso deve, in ogni caso, pervenire al Conduttore almeno 60 (sessanta) giorni prima della scadenza del pagamento e indicare espressamente il codice IBAN sul quale deve essere effettuato il pagamento.
7. In tutti i casi in cui – in conseguenza del succedersi di comunicazioni relative al soggetto cui deve, ovvero non deve, essere effettuato il pagamento delle fatture emesse dal Locatore nei confronti del Conduttore, nonché di pignoramenti e sequestri del credito – il Conduttore ritenga, a suo insindacabile giudizio, che sussista incertezza sul soggetto legittimato a ricevere il pagamento, è facoltà del Conduttore stesso sospendere il pagamento senza che decorrano interessi di sorta e senza onere alcuno fino a quando l’Autorità Giudiziaria, adita dai soggetti interessati, abbia statuito in merito.
8. Il Locatore si impegna in ogni caso a tenere indenne il Conduttore da qualsiasi pretesa di terzi conseguente alla sospensione o al mancato pagamento a loro favore.

Articolo 8 **Oneri Accessori**

1. Il Conduttore dà atto che l’Ufficio Territoriale del Governo – U.T.G. di Teramo provvederà a far volturare dalla data di presa in consegna dell’Immobile o eventualmente anche in periodo precedente e comunque dopo la sottoscrizione del contratto, i contratti relativi alle utenze necessarie per l’utilizzo dello stesso, quali energia elettrica, acqua potabile, gas, ecc., in conformità alle esigenze espresse nei “Requisiti degli immobili” di cui all’allegato all’Avviso di indagine di mercato.

Articolo 9 **Modifiche, Miglioramenti, Addizioni, Insegna**

1. All’U.T.G. di Teramo, previa comunicazione al Conduttore, è concessa la facoltà di eseguire a cura e spese proprie eventuali lavori di sistemazione dell’immobile finalizzati ad adeguare lo stesso alle proprie esigenze specifiche, nonché di eseguire opere di protezione degli impianti tecnici e degli arredi (quali, a titolo esemplificativo, inferriate, reti, sistemi di allarme).
2. Resta peraltro inteso che il Conduttore dovrà sottoporre all’approvazione preventiva del Locatore il progetto relativo ai lavori indicati nel comma precedente suscettibili di alterare in misura significativa la configurazione funzionale dell’immobile.
3. Alla cessazione per qualsiasi causa della locazione, le eventuali migliorie, addizioni, riparazioni, ecc., effettuate ed approvate in accordo a quanto disposto nel comma precedente, resteranno acquisite dal Locatore senza che quest’ultimo debba pagare rimborsi o indennità alcuni, ma anche senza possibilità che il Locatore possa pretendere il ripristino dell’immobile nello *status quo ante* ai sensi di quanto previsto al precedente articolo 3.3.
4. Il Locatore consente che il Conduttore, nel rispetto delle norme di legge, applichi all’esterno dell’immobile insegne cartelli o altri segnali inerenti la propria attività.
5. Il Locatore autorizza fin d’ora il Conduttore a presentare istanze e domande alle competenti Autorità per le autorizzazioni eventualmente necessarie all’esecuzione dei lavori sopra menzionati. Il Locatore si impegna a collaborare con il conduttore nei confronti delle autorità competenti ai fini del rilascio delle relative autorizzazioni.

Articolo 10

Manutenzione

1. Tutte le attività di manutenzione ordinaria saranno a carico dell'U.T.G., che ne darà notizia al Conduttore.
2. Tutte le attività di manutenzione straordinaria necessarie al fine di conservare l'idoneità e la sicurezza dell'immobile all'uso convenuto tra le Parti saranno a carico del Locatore.
3. Sono altresì a carico del Locatore gli oneri di imposta di qualsiasi genere di cui l'immobile sia gravato in ragione della sua destinazione.

Articolo 11

Autorizzazioni e licenze

1. Il Locatore dovrà provvedere a consegnare tutti i provvedimenti di concessione, licenza o autorizzazione necessarie per consentire il pieno godimento dell'immobile locato e l'idoneità dello stesso all'uso cui è destinato.
2. Nel caso dovesse emergere, in un periodo successivo alla stipula del contratto, che tali provvedimenti, dichiarati come esistenti, non dovessero rivelarsi come tali, resterà a carico del Locatore la responsabilità per le eventuali omissioni od inosservanze di disposizioni normative e/o regolamentari relative all'immobile.
3. Il Locatore concede fin d'ora il proprio consenso per eventuali nuovi allacciamenti alla rete stradale, agli impianti del gas e di energia elettrica nonché per la rimozione, al momento di rilascio dell'immobile, di tutti gli apparecchi di illuminazione ed elettrici in genere, di riscaldamento ed altri eventualmente installati a spese del Conduttore.

Articolo 12

Impossibilità di utilizzo

1. In caso di impossibilità di utilizzo di tutto o parte dell'immobile descritto in premessa, che non sia dovuta a fatto o colpa del Conduttore, quest'ultimo comunicherà prontamente tale circostanza al Locatore e qualora tale impossibilità di utilizzo si protragga per un periodo superiore a 15 giorni solari, il Conduttore avrà diritto ad una riduzione del canone in relazione alla parte dell'immobile inutilizzabile a decorrere dal giorno in cui si è verificato l'impedimento e fino alla sua soluzione.
2. Nel caso in cui tale impossibilità di utilizzo si protragga per un periodo superiore a 30 giorni solari, il Conduttore avrà facoltà risolvere il contratto, ovvero di rilasciare la parte del bene affetta da tale impossibilità di utilizzo, ferma restando la riduzione del canone di cui al comma 1 del presente articolo.

Articolo 13

Documentazione tecnica

1. Il Locatore consegna l'immobile idoneo all'uso richiesto nell'Avviso di indagine di mercato e dallo stesso dichiarato conforme in sede di risposta al predetto avviso e garantisce che l'immobile è conforme alle normative vigenti in materia di agibilità, sicurezza ex D.lgs. 81/2008, conformità degli impianti, vulnerabilità sismica, superamento delle barriere architettoniche, prestazione energetica e dotato di tutte le relative certificazioni, compresa la certificazione attestante la rimozione, bonifica e smaltimento dei materiali a matrice amiantifera compatta e friabile. Il Locatore espressamente si impegna a produrre e tenere aggiornate le relative certificazioni.
2. Ai sensi dell'art. 6, comma 3, del D.lgs. 192/2005, il Conduttore dichiara di aver ricevuto le

informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica dell'immobile.

Articolo 14

Adeguamento dell'immobile alle esigenze della Prefettura di Teramo

1. Il Locatore, avendo fatto presente che l'U.T.G. di Teramo ha chiesto l'effettuazione di lavorazioni ulteriori rispetto a quelle che erano le condizioni pattuite in risposta all'Avviso, ha rappresentato di avere già realizzato le stesse.
2. L'USR dà atto che le predette lavorazioni sono state seguite a regola d'arte e la loro elencazione è contenuta nell'allegato prospetto, dove sono riportate le spese sostenute e la loro legittimità e regolarità da parte del Servizio Ricostruzione Pubblica, dandosi atto che la spesa complessiva da rimborsare alla Ditta Adriacasa è di importo inferiore alla soglia comunitaria per l'affidamento diretto.
3. L'importo per le spese per le lavorazioni aggiuntive sarà liquidata e pagata alla Ditta Adriacasa dall'USR con separato atto di impegno e liquidazione della spesa, dietro presentazione di regolare fattura al cui importo, in questa occasione, andrà aggiunta l'IVA come per legge.
4. L'USR dà atto che i costi per l'effettuazione dei lavori aggiuntivi e irrinunciabili richiesti dalla Prefettura sono stati calcolati dalla Impresa Adriacasa sulla base di prezzi di riferimento del Prezziario Regionale, ove possibile, e di preventivi di spesa per quelle voci non rinvenibili nel prezziario.
5. Tali spese sono riferite alle seguenti lavorazioni:
 - creazione di appositi ambienti al Piano Terra da destinare al personale di polizia che presta servizio o effettua la sorveglianza per conto della Prefettura, oltre alla realizzazione di impianto di condizionamento, impianto rilevazione fumi, adeguamenti vetrine piano terra con aperture necessarie all'utilizzo specifico richiesto;
 - creazione di due ambienti riservati dedicati alla stanza delle emergenze denominata C.I.F.R.A. con apposizione di porta blindata e elementi (sbarre) antintrusione alle finestre, oltre che predisposizione di impianti di videosorveglianza, allarme e linea radio;
 - implementazione linea dati e telefonia, realizzazione centro stella, sezionamento impianto elettrico e predisposizione impianto videoproiettori per sala riunioni, per consentire le funzioni degli uffici della Prefettura;
 - adeguamento locale e installazione dell'impianto alternativo di produzione continua di energia elettrica (Gruppo Elettrogeno), la cui proprietà resterà del Locatore, ma per il cui uso verrà riconosciuto un canone di locazione che andrà ad aggiungersi al canone dell'immobile, essendone garantito l'uso all'U.T.G. di Teramo per tutto il periodo di locazione e non avendo fatto parte questa specifica richiesta della valutazione di congruità dell'Agenzia del Demanio;
 - compartecipazione alle migliorie su impianti, infissi e finiture utili all'incremento dell'efficienza energetica e ai conseguenti risparmi di gestione per la Prefettura;
 - compartecipazione alle modifiche funzionali, compreso l'incremento del numero dei servizi igienici;
 - fornitura e posa in opera dell'insegna istituzionale PREFETTURA
6. La Prefettura di Teramo dichiara che tali lavori aggiuntivi sono esaustivi delle proprie esigenze lavorative e di non avere altro a pretendere dall'USR per poter prendere in consegna l'immobile ed avviare le operazioni di trasferimento dei propri Uffici.

Articolo 15

Adeguamento all'Indice di Vulnerabilità Sismica

1. Il Locatore dichiara che l'immobile è stato sottoposto in sede di restauro ad una serie di interventi che ne garantiscono la massima resilienza sismica e, quindi, lo stesso è in grado di rispettare i requisiti di resistenza sismica necessari per poter ospitare gli Uffici della Prefettura..

Articolo 16

Clausola risolutiva espressa

1. La mancata produzione delle certificazioni richieste ai sensi dell'articolo 14, senza giustificato motivo, nonché la mancata idoneità del bene all'atto della consegna dello stesso, costituiscono inadempimento contrattuale, con conseguente risoluzione automatica del contratto.
2. Il Locatore prende atto ed accetta che, in caso di risoluzione, per qualunque motivo, previsto dal contratto stesso o dalla legge, il Conduttore sarà tenuto a corrispondere al Locatore unicamente il canone maturato alla data di scioglimento del rapporto o, se successiva, alla data di effettiva riconsegna dell'immobile, con esclusione di ogni rimborso per gli eventuali lavori di adeguamento sostenuti dal Locatore.

Articolo 17

Elezione di domicilio

1. Per tutti gli effetti del presente contratto le parti eleggono domicilio in Teramo.

Articolo 18

Controversie

1. Ogni controversia inerente la validità, interpretazione ed esecuzione del presente Contratto sarà di competenza esclusiva del Foro di Teramo.

Articolo 19

Registrazione

1. Il presente Contratto è soggetto ad imposta di registro nei termini di legge. Ogni onere contrattuale e fiscale derivante dal presente contratto è posto a carico della parte locatrice (ai sensi dell'art.55 DPR 634/1972).

Articolo 20

Trattamento dati personali

1. Il trattamento dei dati personali relativi alle attività oggetto del presente contratto è effettuato dalle Parti in qualità di Titolari, secondo quanto previsto dall'art. 4 del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016 - Regolamento generale sulla protezione dei dati (di seguito, Regolamento) edal decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196, ss. mm. ii. - Codice in materia di protezione dei dati personali recante disposizioni per l'adeguamento dell'ordinamento nazionale al regolamento (UE) n. 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27 aprile 2016, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati e che abroga la direttiva 95/46/CE (di seguito, Codice), e avverrà nel rispetto dei principi di liceità, necessità, correttezza, pertinenza e non eccedenza, esclusivamente per le finalità del presente contratto e nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente in materia di protezione dei dati personali di cui al Regolamento e al Codice.
2. In particolare le Parti, ciascuna per quanto di competenza, si impegnano:

- a non comunicare i dati personali a soggetti terzi, eccezion fatta per i soggetti designati dai Titolari quali Responsabili del trattamento ai sensi dell'articolo 28 del Regolamento ovvero alle persone autorizzate al trattamento dei dati personali che operano sotto l'autorità diretta del Titolare o del Responsabile se non ai fini dell'esecuzione del contratto o nei casi espressamente previsti dalla legge, nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di protezione dei dati personali, ovvero per adempiere ad un ordine dell'Autorità Giudiziaria;
 - ad adottare tutte le misure tecniche ed organizzative richieste dall'articolo 32 del Regolamento, necessarie a garantire la correttezza e sicurezza del trattamento dei dati personali, nonché la conformità di esso agli obblighi di legge e al Regolamento.
3. I dati personali necessari per la stipulazione e l'esecuzione del presente contratto di locazione verranno trattati esclusivamente ai fini della conclusione e dell'esecuzione dello stesso, nonché per gli adempimenti strettamente connessi alla gestione di esso e degli obblighi legali e fiscali ad esso correlati, in ottemperanza alle prescrizioni di legge.
 4. Le Parti danno atto, per il tramite dei rispettivi rappresentanti, di aver provveduto, ciascuna per la propria parte, a fornire al rappresentante dell'altro contraente l'informativa di cui all'art. 13 del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016 – Regolamento generale sulla protezione dei dati, di seguito Regolamento.
 5. L'Agenzia delle Entrate potrà procedere alla diffusione delle informazioni di cui al contratto tramite il sito internet www.agenziaentrate.gov.it esclusivamente in ottemperanza degli obblighi espressamente previsti dalla legge.

Teramo, _____

Il Locatore

Il Conduttore

Per presa visione: S.E. il Prefetto di Teramo

Ai sensi dell'art. 1341 cod. civ. il Locatore approva specificamente per iscritto i seguenti articoli: 1, 2; 3; 4; 5; 6; 7; 9; 10; 11; 12; 13; 14; 15; 16; 17; 18, 19 e 20.

Il Locatore