

“Il presente documento riporta integralmente le previsioni contrattuali che regolano la locazione dell'immobile descritto nella presente scheda. Ai fini della presente descrizione sono stati eliminati dati personali e/o sensibili riportati nel contratto di locazione originale.”

CONTRATTO DI LOCAZIONE

TRA

.....

E

.....

PREMESSO CHE

- A.** La Locatrice, in forza di atto a rogito ... è la sola proprietaria del complesso immobiliare sito in Intero fabbricato da terra a cielo, ad uso centrale telefonica, articolato ... , il tutto formante un unico corpo, tra coperto e scoperto, confinante
- B.** Ai fini del presente Contratto il predetto complesso immobiliare - unitamente a qualsivoglia pertinenza ed accessorio ed ogni altro elemento necessario per la normale funzionalità - (di seguito, il "**Complesso Immobiliare**") include, senza limitazione alcuna, (a) qualsiasi muro o colonna anche non strutturale o non portante; (b) impianti elettrici e telefonici fissi, impianti di condizionamento, non strumentali all'esercizio dell'attività di telecomunicazioni, con esclusione di quelli che, pur essendo posti al servizio del Complesso Immobiliare sono, in via prevalente, strumentali al funzionamento degli apparati di telecomunicazioni (impianti promiscui); (c) impianti sanitari, impianti di distribuzione acqua calda, impianti di riscaldamento ed ascensori; (d) mezzi non rimovibili di sicurezza passiva e tutti i sistemi antincendio integrati nell'immobile non strumentali all'esercizio dell'attività di telecomunicazioni; (e) altri impianti fissi non strumentali all'esercizio dell'attività di telecomunicazioni e (f) torri in cemento e basamenti in cemento per la posa di strumenti di telecomunicazioni.
- C.** E' interesse della Locatrice e della Condittrice stipulare tra loro un contratto avente ad oggetto la locazione del Complesso Immobiliare (di seguito, il "**Contratto**").

Le Parti convengono e stipulano quanto segue:

1 PREMESSE E ALLEGATI

Le Premesse e gli Allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Contratto.

2 OGGETTO

- 2.1** La Locatrice concede in locazione alla Condittrice, che accetta, il Complesso Immobiliare nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al momento della data di stipula del presente

Contratto e di consegna del medesimo Complesso Immobiliare dalla Locatrice alla Condittrice (la "**Data di Consegna**").

La Condittrice dichiara che fino al giorno che precede la Data di Consegna, la medesima ha occupato il Complesso Immobiliare in qualità di proprietaria e, conseguentemente, essa è a conoscenza ed accetta la consistenza, lo stato di fatto e di diritto del Complesso Immobiliare alla Data di Consegna, ivi inclusi eventuali giudizi pendenti e controversie, ed eventuali permessi e/o autorizzazioni mancanti. In particolare, la Condittrice dichiara di essere informata e di accettare tutte le servitù esistenti, i vincoli, i diritti d'uso in favore di terzi e gli altri oneri di qualsiasi genere gravanti sul Complesso Immobiliare, risultanti da precedenti accordi, dalla legge o altrimenti imposti (collettivamente nel seguito definiti come "Gravami").

2.2 [non applicabile se non presenta Opere in Corso] La Condittrice riconosce altresì che talune opere riguardanti il Complesso Immobiliare sono ancora in corso di esecuzione alla Data di Consegna (le "**Opere in Corso**"). Un elenco delle Opere in Corso è riportato all'Allegato ... al presente Contratto.

Con riferimento alle Opere in Corso, i relativi contratti con appaltatori e/o fornitori verranno gestiti dalla Condittrice, la quale si obbliga a sostenerne tutti gli oneri. Inoltre, la Condittrice rimane in ogni caso responsabile per la realizzazione delle Opere in Corso, obbligandosi a tenere indenne e mallevata la Locatrice per tutte le conseguenze pregiudizievoli che dovessero derivare al Complesso Immobiliare, alla Locatrice o a terzi.

La Condittrice si impegna a che le Opere in Corso siano eseguite a regola d'arte.

La Condittrice dovrà (i) fornire alla Locatrice informazioni relativamente allo stato d'avanzamento delle Opere in Corso ed alla tempistica per la loro realizzazione, (ii) consentire alla Locatrice di effettuare, anche tramite propri incaricati, visite e sopralluoghi presso il Complesso Immobiliare secondo quanto previsto dal successivo Articolo 14, nonché (iii) consegnare alla Locatrice la certificazione attestante (a) la fine dei lavori, e (b) l'avvenuto positivo collaudo delle Opere in Corso. Le Parti dichiarano che l'importo del canone secondo l'Articolo 7 che segue è stato determinato tenendo in considerazione, tra l'altro, le obbligazioni assunte dalla Condittrice in base al presente Articolo 2.

Con riferimento alle Opere in Corso, la Condittrice (i) dichiara di essere pienamente al corrente della natura e della durata di tali Opere in Corso, (ii) rinuncia a qualsivoglia diritto essa possa vantare nei confronti della Locatrice per la riduzione del canone, la corresponsione di indennità o compensi o, ancora, il diritto di risolvere (o sospendere) il Contratto, o qualsiasi sua previsione e, in ogni caso, (iii) rinuncia a qualsivoglia diritto o pretesa riconosciuto alla medesima Condittrice a norma degli artt. 1584 (Diritti del conduttore in caso di riparazioni), 1592 (Miglioramenti) e 1593 (Addizioni) del Codice Civile.

2.3 I diritti della Condittrice saranno, a seconda dei casi, limitati od estesi in conformità ad ogni eventuale diritto di godimento o Gravame afferenti altre proprietà a favore del Complesso Immobiliare alla Data di Consegna, ovvero anche agli eventuali diritti o Gravami che saranno imposti in forza di leggi e di regolamenti.

Inoltre, la Condittrice si obbliga ad adempiere ad ogni e qualsivoglia obbligazione derivante da diritti di terzi e/o da Gravami afferenti il Complesso Immobiliare a favore di altra proprietà o di detti terzi (inclusi, senza limitazione, i Gravami che risultino da accordi ai sensi del successivo paragrafo 4.3 o contratti di locazione in forza dei quali parti del Complesso Immobiliare siano state locate a terzi), così come anche dai Gravami che saranno imposti in forza di leggi e regolamenti. In considerazione del predetto obbligo della Condittrice di rispettare ed adempiere a tutti i Gravami relativi al Complesso Immobiliare, la Locatrice si impegna a non concludere sotto qualsiasi forma accordi dai quali possa comunque derivare, anche in via meramente potenziale, qualsivoglia gravame o vincolo che limiti, ostacoli e/o renda in qualsiasi modo più gravoso l'esercizio dei diritti

della Condittrice, previsti dal presente Contratto o riconosciuti dalla legge.

3 DESTINAZIONE

- 3.1** Le Parti concordano che, nel corso della durata del presente Contratto, il Complesso Immobiliare sarà utilizzato ad uso industriale, uffici e servizi accessori.
- 3.2** La Condittrice non potrà destinare il Complesso Immobiliare ad altri usi diversi da quelli indicati al predetto paragrafo 3.1, senza il preventivo consenso scritto della Locatrice.
- 3.3** La Condittrice dichiara e garantisce che l'uso del Complesso Immobiliare non comporta e non comporterà contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori, escludendosi così l'applicabilità degli artt. 34, 38, 39 e 40 della Legge 27 luglio 1978, n. 392 come successivamente modificata ed integrata.

4 STATO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

- 4.1** La Condittrice dichiara che, fino alla Data di Consegna, la medesima ha occupato il Complesso Immobiliare in qualità di proprietario e che, di conseguenza, è pienamente consapevole dell'attuale stato di fatto e di diritto nonché della consistenza del Complesso Immobiliare. Pertanto, la Condittrice accetta lo stato di fatto e di diritto del Complesso Immobiliare e rinuncia sin d'ora (anche con riferimento a quanto previsto al precedente Articolo 2) a far valere nei confronti della Locatrice qualsiasi diritto o pretesa fondati sulle attuali condizioni del Complesso Immobiliare.
- 4.2** La Condittrice riconosce che il Complesso Immobiliare soddisfa la destinazione d'uso indicata al paragrafo 3.1 e rinuncia sin d'ora a far valere nei confronti della Locatrice qualsiasi diritto o pretese afferenti qualsiasi inidoneità del Complesso Immobiliare.
- 4.3** La Condittrice dichiara che, fino alla Data di Consegna, la medesima occupava il Complesso Immobiliare in qualità di proprietaria e, conseguentemente, la Condittrice dichiara di essere pienamente a conoscenza del contenuto di ogni accordo o impegno assunto in relazione al Complesso Immobiliare con le competenti autorità precedentemente alla Data di Consegna (i "**Vincoli Concordati**"). La Condittrice si obbliga ad assumere ed adempiere a tutte le obbligazioni, gli oneri e i doveri di qualsivoglia genere nascenti da tali Vincoli Concordati per l'intera durata del presente Contratto. La Condittrice sarà responsabile in via esclusiva per tutte dette obbligazioni, oneri, e doveri e, pertanto, essa si obbliga a mallevare e tenere indenne la Locatrice da qualsivoglia eventuale pretesa avanzata dall'Amministrazione competente e/o da terzi in relazione a tali Vincoli Concordati, salvo il caso di dolo o colpa grave della Locatrice.
- 4.4** La Condittrice riconosce che il Complesso Immobiliare è stato costruito secondo le licenze/concessioni/autorizzazioni/permessi edilizi (le "**Autorizzazioni**"). Tali Autorizzazioni sono dunque conosciute dalla Condittrice e la Condittrice riconosce che tali Autorizzazioni sono adeguate per l'uso del Complesso Immobiliare. La Condittrice rinuncia sin d'ora a far valere nei confronti della Locatrice qualsiasi diritto o pretesa fondati su tali Autorizzazioni e sulla loro validità.

5. DURATA

- 5.1** L'efficacia del presente Contratto decorrerà dal .././20.. (diseguito la "**Data di Efficacia**").
- 5.2** La durata del presente Contratto è pattuita in anni 6 (sei) [9 (nove)], a decorrere dalla Data di Efficacia. Salvo quanto previsto al successivo paragrafo 5.3, alla scadenza, il presente Contratto si rinnoverà tacitamente, agli stessi termini e condizioni, per ulteriori 6 (sei) anni, a meno che una della Parti non comunichi all'altra la propria volontà di disdirlo, mediante

lettera raccomandata A.R. da inviarsi almeno 12 (dodici) mesi prima della prima data di scadenza ovvero di ogni data di scadenza successiva. La Locatrice rinuncia fin d'ora alla facoltà di diniego di rinnovazione del presente Contratto alla prima scadenza.

- 5.3** A partire dal periodo di rinnovo, la Condittrice avrà la facoltà di recedere dal presente Contratto in qualsiasi momento, con preavviso scritto non inferiore a 12 (dodici) mesi, da inviare alla Locatrice a mezzo lettera raccomandata A. R.

6 DISPONIBILITÀ

Fermo quanto di seguito previsto, il Complesso Immobiliare sarà consegnato alla Condittrice nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà alla Data di Consegna.

7 CANONE

- 7.1** La Condittrice dovrà corrispondere un canone annuo di locazione pari a Euro ... (più IVA), da corrispondersi tramite bonifico bancario in rate mensili pagabili anticipatamente entro il quinto giorno di ciascun mese (le "**Rate**"). Ciascuna Rata sarà di ammontare pari a Euro (più IVA).
- 7.2** A decorrere dall'inizio del secondo anno di durata di questa locazione e per ciascun anno successivo, dietro apposita richiesta a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento da parte della Locatrice, il canone annuo sarà aumentato annualmente in ragione della variazione percentuale dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e di impiegati accertata dall'ISTAT nell'anno precedente e pubblicato nella Gazzetta Ufficiale (o di ogni altro indice di volta in volta applicabile in sua sostituzione per disposizione normativa), nella misura massima consentita dalla normativa tempo per tempo vigente. In nessun caso il canone potrà essere ridotto a causa del meccanismo di indicizzazione o per altre ragioni. Per chiarezza le Parti convengono che l'aggiornamento di cui sopra verrà calcolato secondo il metodo composto, vale a dire ogni anno a valere sul canone aggiornato relativo all'anno precedente.
- 7.3** Il pagamento di ciascuna Rata dovrà avvenire tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Locatrice, ovvero presso altro conto corrente che dovesse essere da quest'ultima comunicato per iscritto alla Condittrice almeno 30 (trenta) giorni prima della data di scadenza del pagamento della relativa Rata, con valuta fissa al quinto giorno di ogni mese di riferimento.

8 GARANZIA

Alla Data di Consegna, la Condittrice dovrà consegnare alla Locatrice una garanzia autonoma a prima richiesta, irrevocabile, di ammontare pari a Euro rilasciata da primaria banca o società assicurativa italiana (la "**Garanzia**"), secondo il testo standard costituente l'Allegato 8 al presente Contratto. La Garanzia dovrà essere rilasciata in favore della Locatrice e garantirà il puntuale pagamento da parte della Condittrice del canone e dei premi assicurativi di cui al successivo Articolo 15. Detta Garanzia, la quale prevederà l'immediato pagamento delle somme da parte del garante, senza alcun diritto di sollevare eccezioni, scadrà tre mesi dopo la scadenza del presente Contratto. Alla fine di ciascun anno di durata della locazione, ed a seguito di ogni annuale rinnovo automatico della Garanzia, l'ammontare della Garanzia sarà aumentato in modo tale da essere equivalente ad una mensilità del canone come aumentato ai sensi del paragrafo 7.2. La Garanzia dovrà essere rinnovata dalla Condittrice in caso di rinnovo del presente Contratto agli stessi termini e condizioni di cui sopra. Resta inteso che in caso di mancato rinnovo e consegna della Garanzia entro 5 (cinque) giorni precedenti la scadenza della garanzia precedente, quest'ultima potrà essere escussa dalla Locatrice.

Nel caso di ogni escussione della Garanzia da parte della Locatrice nel periodo di validità del presente Contratto, l'intero ammontare della Garanzia sarà automaticamente ripristinato.

9 RITARDATI PAGAMENTI

Qualsiasi ritardo nel pagamento del canone e/o degli Oneri Accessori comporterà l'applicazione di interessi di mora pari all'EURIBOR a tre mesi maggiorato di 2,0 punti percentuali (200 punti base) a partire dalla data in cui il pagamento del canone e/o degli Oneri Accessori era dovuto e fino alla data del pagamento. Fatto salvo quanto sopra previsto, ivi incluso l'obbligo della Condottrice di pagare i menzionati interessi di mora nel caso di ritardo nei pagamenti, la Locatrice si impegna a comunicare alla Condottrice, al più presto possibile e per quanto a lei possa essere noto, ogni mancato versamento delle Rate. Restano fermi gli altri rimedi previsti dalla legge. Fermo restando quanto previsto precedentemente la Condottrice rimborserà alla Locatrice tutte le ragionevoli spese, incluse quelle legali, sostenute dalla Locatrice in relazione al recupero degli arretrati del canone e degli Oneri Accessori.

10 ONERI ACCESSORI

- 10.1** A decorrere dalla Data di Consegna, la Condottrice sosterrà e provvederà direttamente al pagamento di tutti i costi per l'utilizzo del Complesso Immobiliare.
- 10.2** Inoltre, a decorrere dalla Data di Consegna, la Condottrice sopporterà e provvederà direttamente al pagamento degli Oneri Accessori. Ai fini del presente Contratto, l'espressione Oneri Accessori include, senza limitazione alcuna, tutte le spese, i costi, e/o gli oneri di qualsivoglia genere, in qualsivoglia modo relativi e/o connessi al godimento del Complesso Immobiliare.
- 10.3** Fra gli altri e senza limitazione, devono ricomprendersi nella categoria degli Oneri Accessori anche i costi connessi al telefono, all'acqua, elettricità e gas, così come quelli, relativi all'affitto dei relativi contatori, le tasse urbane relative al servizio di smaltimento rifiuti solidi, etc., (le "**Utenze**"), a prescindere dalla Parte cui le Utenze sono intestate.
- 10.4** Le Utenze esistenti dovranno essere intestate a nome della Condottrice a cura e spese di quest'ultima.
- 10.5** La Condottrice dovrà anche provvedere al pagamento di tutte le spese di condominio poste a carico della Condottrice per legge o per regolamento, ove presenti, relative al Complesso Immobiliare o alla parte del Complesso Immobiliare locata ai sensi di questo Contratto.

11 CUSTODIA ED ESONERO DA RESPONSABILITÀ

- 11.1** La Condottrice è costituita custode del Complesso Immobiliare ed esonera espressamente la Locatrice da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivarle da fatto doloso o colposo o omissioni della Condottrice e/o dei suoi dipendenti e/o di terzi. Oltre alla osservanza delle obbligazioni di cui ai precedenti Articoli 3 e 4, la Condottrice si obbliga ad usare e mantenere il Complesso Immobiliare in buone condizioni di manutenzione, adempiendo debitamente e puntualmente agli obblighi assunti ai sensi del successivo Articolo 12 e a restituire il Complesso Immobiliare alla Locatrice come qui di seguito previsto.
Entro il termine del rapporto di locazione la Condottrice, a proprie cura e spese, restituirà il Complesso Immobiliare alla Locatrice:
 - in modo conforme a tutte le obbligazioni assunte dalla Condottrice a mente del presente Contratto, incluso l'Articolo 13 e, pertanto, in buone condizioni di manutenzione, e
 - con le opere e gli interventi eseguiti dalla Condottrice come previsto ai sensi del

- precedente paragrafo 2.2 [**applicabile solo in caso di Opere in Corso**].
- 11.2** Al termine del rapporto di locazione del Complesso Immobiliare, la Condittrice avrà un diritto di opzione per la stipula di un nuovo contratto di locazione limitatamente: (i) agli spazi riservati all'impianto di antenne per telecomunicazioni, ove esistenti, e (ii) ad un'area del Complesso Immobiliare non di pregio (intendendosi per area di pregio tutte le aree diverse dai locali tecnici, dai sottoscala, scantinati, magazzini, autorimesse etc.) preferibilmente dotata di un accesso indipendente e la cui locazione arrechi il minor disagio possibile alla Locatrice, che sia atta ad ospitare impianti di telecomunicazioni, a condizione che la sua superficie non sia superiore a 35 mq.
- Le Parti negozieranno in buona fede i termini e le condizioni che regoleranno l'ubicazione degli spazi predetti nonché la modalità di accesso ai locali per l'utilizzo e la manutenzione degli impianti e dei relativi collegamenti. Resta fin d'ora convenuto tra le Parti che il canone da corrisponderci a metro quadro sarà determinato, nel suo ammontare, facendo riferimento al prezzo di mercato per superfici di pari ubicazione e pregio rilevabile dalle primarie pubblicazioni di settore. Qualora, entro 60 (sessanta) giorni dall'esercizio del diritto di opzione da parte della Condittrice, le Parti non abbiano raggiunto tale accordo, la relativa determinazione, che le Parti dichiarano sin d'ora di accettare, sarà effettuata da un terzo nominato dal Presidente della Camera di Commercio di Milano ai sensi e per gli effetti dell'art. 1349 c.c.
- Qualora al termine del rapporto di locazione del Complesso Immobiliare, la Locatrice intenda demolire il Complesso Immobiliare, il diritto di opzione della Condittrice ai sensi del paragrafo che precede avrà ad oggetto un'area individuata a propria discrezione dalla Locatrice, purché funzionale alle finalità della Condittrice, ferma restando la dimensione dell'area oggetto del diritto di opzione, come sopra indicata.

12 MANUTENZIONE E GESTIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

- 12.1** La manutenzione ordinaria del Complesso Immobiliare verrà effettuata sotto la responsabilità e a cura e spese della Condittrice mentre la manutenzione straordinaria sarà eseguita sotto la responsabilità ed a cura e spese della Locatrice. Ai fini del presente Contratto, le Parti concordano che (i) per manutenzione straordinaria si intende esclusivamente quella relativa alle parti strutturali degli edifici, comprese - limitatamente a tale oggetto - le attività relative all'adeguamento alla normativa tempo per tempo vigente, ove ne sia obbligatoria l'applicazione e non riferite allo specifico utilizzo del Complesso Immobiliare. Ai fini della previsione di cui al presente paragrafo 12.1, per parti strutturali si intendono le fondazioni, le strutture portanti, le scale fisse, le coperture, i lastrici solari, le facciate e gli impianti inclusi nella definizione di Complesso Immobiliare e che (ii) quanto non è ricompreso nella nozione di manutenzione straordinaria di cui al precedente punto (i), sarà considerato manutenzione ordinaria.
- 12.2** Le Parti concordano che la Condittrice resta sin da ora autorizzata ad eseguire, a cura e spese della Condittrice, interventi necessari e urgenti (gli "**Interventi**") per la salvaguardia degli apparati di telecomunicazioni, la cui mancata tempestiva effettuazione possa compromettere il regolare svolgimento dell'attività svolta dalla Condittrice all'interno del Complesso Immobiliare, a condizione che gli Interventi (i) non interessino la stabilità, le fondazioni, le strutture portanti, le scale fisse, le coperture, i lastrici solari, le facciate (la "**Struttura**") e (ii) siano conformi alla normativa applicabile.
- Sarà cura della Condittrice comunicare senza indugio alla Locatrice gli Interventi effettuati, inviando copia della relativa documentazione, comprese le Autorizzazioni.
- 12.3** La Locatrice avrà diritto di accedere, previo accordo con la Condittrice, al Complesso Immobiliare al fine di verificare la corretta esecuzione degli Interventi ed ai fini del successivo paragrafo 12.4. In caso di nomina, il medesimo diritto sarà accordato al

- professionista di cui al successivo 12.4.
- 12.4** Nel caso di carente o non corretta esecuzione degli interventi di manutenzione del Complesso Immobiliare a carico della Condottrice, qualora la Condottrice non vi ponga rimedio entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dal ricevimento della relativa contestazione scritta inviata dalla Locatrice, ferma restando l'esclusiva responsabilità della Condottrice per i danni determinati a terzi dalla mancata o non corretta esecuzione degli interventi di manutenzione, la Locatrice avrà facoltà di procedere come segue. Se, da una perizia giurata di un professionista iscritto all'albo dei consulenti tecnici di un Tribunale da almeno cinque anni, nominato dalla Locatrice, risulti che la manutenzione è carente o non corretta, la Locatrice potrà obbligare la Condottrice a sostituire il soggetto incaricato della realizzazione delle opere considerate ed incaricare uno diverso, scelto a discrezione della Locatrice tra quelli già iscritti all'Albo Fornitori della Condottrice. Tale procedimento potrà, se necessario, essere ripetuto al verificarsi delle medesime circostanze.
- 12.5** Al fine di consentire la realizzazione degli Interventi, la Locatrice si obbliga, laddove necessario, a cooperare con la Condottrice al fine di ottenere il tempestivo rilascio delle necessarie Autorizzazioni. Resta comunque inteso e convenuto tra le Parti che tutti i costi che saranno sostenuti per l'ottenimento delle Autorizzazioni saranno ad esclusivo carico della Condottrice, la quale dovrà in ogni caso rimborsare alla Locatrice gli eventuali costi (ivi inclusi quelli amministrativi) e spese documentati, ragionevolmente sostenuti dalla Locatrice ai fini dell'ottenimento delle Autorizzazioni, entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dal ricevimento della richiesta. Resta altresì inteso che, ove possibile, le Autorizzazioni saranno richieste, oltre che a spese, a cura della Condottrice.
- 12.6** Fermi restando gli obblighi di cooperazione della Locatrice di cui al precedente paragrafo 12.5, la Condottrice rinuncia a far valere nei confronti della Locatrice qualsiasi diritto o pretesa fondata sull'art. 1584 c.c. In particolare, nessun indennizzo o riduzione del canone sarà dovuta alla Condottrice qualora l'esecuzione di Interventi dovessero impedire alla Condottrice di utilizzare, in tutto o in parte, il Complesso Immobiliare anche per oltre 20 (venti) giorni.
- 12.7** Ove in qualsiasi momento la Condottrice dovesse ricevere un avviso di convocazione per l'assemblea dei condomini del Complesso Immobiliare, la Condottrice dovrà inviare alla Locatrice una comunicazione che indichi la data e l'ordine del giorno di tale assemblea almeno 10 (dieci) giorni prima della stessa. La Condottrice potrà partecipare all'assemblea di condominio in luogo della Locatrice ed esercitare il diritto di voto nelle relative delibere, se autorizzata per iscritto dalla Locatrice, secondo le direttive eventualmente impartite da quest'ultima per quanto concerne argomenti di interesse della proprietà, che avrà in ogni caso diritto di partecipare a tale assemblea, fermo restando quanto previsto dall'art. 10 della Legge 27 luglio 1978 n° 392.

13 MODIFICHE, ADDIZIONI E MIGLIORIE - RILASCIO E RICONSEGNA

- 13.1** La Locatrice autorizza espressamente la Condottrice ad apportare agli spazi del Complesso Immobiliare ogni modica, addizione e miglioria (le "**Modifiche**") che ritenga necessaria in relazione alle proprie esigenze organizzative e di dislocazione degli spazi stessi a condizione che (i) non alterino la Struttura e (ii) siano conformi alla normativa applicabile.
- 13.2** E' altresì convenuto che nessuna autorizzazione preventiva dovrà essere richiesta alla Locatrice per il collocamento di insegne, antenne, dei loro supporti o basi mobili o di altri apparati mobili per le telecomunicazioni (ivi inclusi i sistemi di condizionamento e sistemi ausiliari) (le "**Addizioni Tecniche**") a condizione che questi (i) non alterino la Struttura, (ii) siano conformi alla normativa applicabile. In ogni caso la Condottrice sosterrà tutti i costi relativi alle predette Modifiche ed Addizioni Tecniche e sarà interamente responsabile nei confronti della Locatrice per ogni conseguenza pregiudizievole e danno causato al

Complesso Immobiliare e/o alla Locatrice e/o a terze parti, in qualsivoglia modo derivante dalle predette Modifiche ed Addizioni Tecniche, così come per ogni violazione di legge, inclusa la normativa ambientale.

Sarà cura della Condittrice comunicare senza indugio alla Locatrice le Modifiche e le Addizioni Tecniche effettuate, inviando copia della relativa documentazione, comprese le Autorizzazioni.

- 13.3** Ove qualsiasi intervento di Modifica o Addizione Tecnica necessiti di una richiesta di autorizzazioni delle competenti autorità da parte della Locatrice secondo la normativa vigente in materia, la Locatrice si impegna a cooperare con la Condittrice al fine di ottenere il tempestivo e lecito rilascio delle relative Autorizzazioni. Le Parti peraltro hanno inteso e convenuto che tutti i costi e le spese sostenute in relazione alla richiesta di rilascio delle Autorizzazioni saranno a carico della Condittrice e quindi da questa rimborsati alla Locatrice esibendo la debita documentazione.
- 13.4** La rimozione degli impianti tecnici e delle Addizioni Tecniche relative al Complesso Immobiliare, disciplinata dal successivo paragrafo 13.6, comporterà l'obbligo della Condittrice medesima di restituire gli spazi interessati in buone condizioni di riparazione e manutenzione.
- 13.5** A parziale deroga degli artt. 1592 e 1593 c.c., le Parti convengono che, indipendentemente dalle decisioni che saranno assunte dalla Condittrice, la Locatrice non sarà obbligata, in alcun caso, a corrispondere indennità, ovvero a compensare deterioramenti di sorta per qualsiasi miglioria o addizione apportata al Complesso Immobiliare.
- 13.6** Al termine del rapporto di locazione la Condittrice, a propria cura e spese:
- (i) rimuoverà dal Complesso Immobiliare qualsiasi insegna o altro simile oggetto contenente indicazioni relative al nome o all'attività della Condittrice; restituirà il Complesso Immobiliare alla Locatrice (a) libero da persone e cose, (b) in modo conforme a tutte le obbligazioni assunte dalla Condittrice ai sensi del presente Contratto e, comunque, in buone condizioni di manutenzione, salvo il deterioramento o il consumo derivante dal normale uso, (c) con le Opere in Corso eseguite in conformità a quanto previsto dal precedente Articolo 2; nonché (d) con i certificati, permessi, autorizzazioni e licenze necessari per l'utilizzo del Complesso Immobiliare in base alla destinazione d'uso dello stesso, alla data di riconsegna del Complesso Immobiliare, fermo restando quanto altresì previsto al paragrafo 12.1.
 - (ii) a richiesta della Locatrice, rimuoverà, a spese e costi della Condittrice, gli impianti tecnici e le Addizioni Tecniche, di proprietà della Condittrice o di eventuali sub-conduttori o comodatari, o in possesso di questi, collocati nel Complesso Immobiliare, secondo modalità e tempi che saranno concordati tra le Parti. In particolare, le Parti cominceranno a negoziare le modalità e la tempistica della rimozione 3 (tre) mesi prima della Data di Scadenza. Nel caso in cui non si addivenga ad un accordo prima della Data di Scadenza, tutti i menzionati beni strumentali dovranno essere rimossi dalla Condittrice a sue proprie spese entro la Data di Scadenza. In ogni caso, nulla sarà dovuto dalla Locatrice per le addizioni non rimosse.

14 ACCESSO

- 14.1** Su richiesta scritta della Locatrice e compatibilmente con le esigenze della Condittrice dettate dall'ordinata continuazione della propria attività nel Complesso Immobiliare, la Condittrice consentirà alla Locatrice e alle persone da quest'ultima autorizzate, durante i normali orari d'ufficio, di accedere al Complesso Immobiliare al fine di:
- esaminare le condizioni del Complesso Immobiliare e identificare i lavori di riparazione, fare l'inventario degli impianti, delle pertinenze, verificare l'osservanza degli impegni e delle condizioni previste nel presente Contratto;
 - eseguire qualsiasi opera o intervento ai sensi del presente Contratto;
 - soddisfare ogni altro ragionevole e giustificato interesse della Locatrice in relazione al Complesso Immobiliare al fine di una sua valutazione o vendita.
- 14.2** La Condittrice consentirà la visita del Complesso Immobiliare durante l'orario d'ufficio previa comunicazione scritta da parte della Locatrice, avendo cura di limitare per quanto possibile il disturbo all'ordinaria attività della Condittrice, e nel rispetto delle procedure aziendali in materia di sicurezza.

15 ASSICURAZIONI

La Condittrice si impegna a mantenere efficace, durante l'intera vigenza del presente Contratto, una polizza assicurativa ("**Assicurazione**") per le attività da essa svolte nel Complesso Immobiliare e per la responsabilità civile verso terzi per un massimale non inferiore a

In particolare, l'Assicurazione coprirà qualsiasi pretesa di ogni terzo in qualunque modo connessa o relativa a qualsiasi rischio relativo alla custodia e godimento del Complesso Immobiliare. La Condittrice dovrà, inoltre, inviare annualmente un attestato di vigenza.

La Locatrice si impegna a mantenere efficace, durante l'intera vigenza del presente Contratto, una polizza assicurativa ("**Assicurazione della Locatrice**") a copertura dei danni ai beni in proprietà e per la responsabilità civile verso terzi, per un massimale non inferiore a

In particolare, l'Assicurazione della Locatrice coprirà qualsiasi pretesa di ogni terzo in qualunque modo connessa o relativa a qualsiasi rischio relativo alla proprietà del Complesso Immobiliare. La Locatrice dovrà, inoltre, inviare annualmente un attestato di vigenza.

16 INDENNITÀ

La Condittrice dovrà tenere indenne e manlevare la Locatrice da qualsivoglia pretesa avanzata da terzi, per qualsivoglia motivo e in qualsiasi modo relativa o connessa con l'utilizzo del Complesso Immobiliare da parte della Condittrice e/o lo svolgimento delle attività di quest'ultima (inclusi senza limitazione alcuna l'installazione, la manutenzione e l'utilizzo di antenne, delle loro relative basi di supporto, e/o delle Addizioni Tecniche, come definite al precedente paragrafo 13.2, necessarie per svolgere la propria attività), fatta salva l'ipotesi di inadempimento della Locatrice, dolo o colpa della Locatrice.

17 DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO - SUBLOCAZIONE - COMODATO

17.1 Il Contratto non potrà essere ceduto dalla Condittrice ad alcuno se non previa espressa autorizzazione della Locatrice, da fornirsi per iscritto a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

17.2 La Locatrice attribuisce alla Condittrice la facoltà di sublocare in tutto o in parte il Complesso Immobiliare unicamente a società facenti parte del gruppo della Condittrice, ovvero a società operanti nel settore delle telecomunicazioni, a condizione che sia garantito il rispetto della normativa vigente in materia urbanistica ed ambientale nonché l'integrità statica e strutturale del Complesso Immobiliare e non sia necessaria una modifica della destinazione d'uso. L' esercizio di tale facoltà ed ogni successiva modifica o estinzione dei rapporti di sublocazione saranno prontamente comunicati dalla Condittrice alla Locatrice. Resta ferma la responsabilità della Condittrice nei confronti della Locatrice per qualsiasi circostanza derivante dall'esercizio di tale facoltà.

17.3 La Locatrice prende atto ed accetta che taluni spazi facenti parte del Complesso Immobiliare sono/ saranno concessi dalla Condittrice in comodato a fornitori di beni o servizi in favore della Condittrice medesima, a supporto della propria attività (i "**Fornitori**").

Resta comunque inteso tra le Parti che la Condittrice sarà interamente responsabile per qualsiasi costo/spesa/indennizzo/pagamento di qualsiasi tipo dovuto dai Fornitori.

17.4 La Condittrice accetta sin d'ora che la Locatrice ceda a terzi i diritti ed i crediti derivanti dal presente Contratto.

18 VENDITA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Durante l'efficacia del presente Contratto, nel caso in cui la Locatrice si determini a vendere il Complesso Immobiliare, questa si impegna nei confronti della Condittrice a vendere il Complesso Immobiliare solo a soggetti che presentino i seguenti requisiti (i "**Cessionari**"):

(i) in caso di, persone fisiche, i Cessionari non siano in stato di insolvenza, o, ove soggetti di impresa, non siano stati condannati a pene detentive superiori ad un anno o soggetti a protesti nei 5 (cinque) anni precedenti e,

(ii) nel caso di persone giuridiche, i Cessionari non siano stati dichiarati falliti ovvero assoggettati ad altre procedure concorsuali, o i cui legali rappresentanti non siano stati condannati a pene detentive per reati contro il patrimonio o la pubblica amministrazione.

In caso di vendita del Complesso Immobiliare, la Locatrice si impegna fin d'ora a trasferire ai suoi aventi causa gli impegni di cui ai precedenti punti.

19 DANNI PER RITARDATA RESTITUZIONE. INDENNITA' DI OCCUPAZIONE PRECARIA E CLAUSOLA PENALE.

19.1 Alla scadenza del Contratto, ovvero al momento dello scioglimento anticipato dello stesso, ove la Condittrice sia in mora nel restituire tempestivamente il Complesso Immobiliare sarà tenuta a corrispondere alla Locatrice, quale indennità di occupazione precaria (l'"**Indennizzo**"), l'ultimo canone calcolato e aumentato come previsto al precedente Articolo 7, da pagarsi con la medesima periodicità fino alla riconsegna del Complesso Immobiliare, tenendo conto degli aggiornamenti ISTAT anche successivi alla cessazione del Contratto.

19.2 Oltre all'Indennizzo sopra menzionato, le Parti convengono espressamente fin d'ora che, alla cessazione del Contratto, la Condittrice dovrà corrispondere alla Locatrice a titolo di penale, per ogni giorno di ritardo nel restituire il Complesso Immobiliare e fino alla riconsegna, una ulteriore somma pari al 40% della frazione giornaliera dell'Indennizzo. Qualora la legge imponesse un limite massimo inferiore a tale somma, la penale si intenderà ridotta in conformità a tale limite massimo.

20 ELEZIONE DI DOMICILIO. COMUNICAZIONI.

Per tutti gli effetti, così come per l' esecuzione del presente Contratto, la Condittrice elegge domicilio in via mentre la Locatrice elegge domicilio in

Tutte le comunicazioni formali previste o da inoltrare secondo quanto stabilito nel presente Contratto dovranno essere effettuate per iscritto, con lettera raccomandata A.R. o notifica, secondo quanto previsto dal presente Contratto, ai suddetti indirizzi.

Eventuali comunicazioni informali potranno essere inoltrate agli indirizzi e-mail o ai numeri di fax comunicati in futuro, per iscritto, da una parte all'altra.

21 LEGGE APPLICABILE

Il presente contratto e i diritti e le obbligazioni delle Parti da esso derivanti sono regolati dalla legge italiana.

22 ANNUNCI

Salvo quanto previsto inderogabilmente da qualsiasi legge o regolamentazione emanata da un'autorità governativa o regolamentare o di Borsa con giurisdizione sopra la Locatrice o la Condittrice, nessuna pubblicità, nessun comunicato o annuncio riguardante l'esecuzione del presente Contratto, di qualsiasi clausola in esso contenuta o di transazioni in esso contemplate, potrà essere emanato senza il previo consenso ed approvazione, sia per quanto attiene alla forma che al contenuto, della Locatrice e della Condittrice.

23 MODIFICHE

Qualunque modifica e/o integrazione al presente Contratto può essere provata soltanto mediante atto scritto tra le Parti con le medesime forme di pubblicità previste per il presente Contratto.

24 D. LGS. 196/2003

24.1 I dati personali forniti dalla Condittrice alla Locatrice e dalla Locatrice alla Condittrice sono tutelati dal d. lgs. 196/2003, recante disposizioni a tutela delle persone e degli altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali, e, pertanto, saranno utilizzati esclusivamente per l'integrale esecuzione del Contratto.

24.2 Le Parti si autorizzano reciprocamente a rendere le comunicazioni richieste dalla legge, incluse quelle alle competenti autorità pubbliche.

25 SPESE, IMPOSTE E REGISTRAZIONE

Ai fini dell'imposta di registro, le Parti dichiarano che, ai sensi del D.P.R. n. 131 del 26.4.1986 (T.U. imposta di registro) e sue modifiche ed integrazioni, i corrispettivi dovuti in forza del presente Contratto sono soggetti ad I.V.A. Le spese del presente Contratto, dei bolli e oneri accessori saranno sostenuti da entrambe le Parti, in ragione del 50% ciascuna. Le spese relative alle quietanze saranno a carico della Condittrice.

La registrazione del Contratto sarà eseguita a cura della Locatrice e la relativa spesa sarà a carico delle Parti, in ragione del 50% ciascuno.

LA LOCATRICE

LA CONDUTTRICE

Allegato 8

GARANZIA

Spettabile

Data [•]

Egregi Signori,

premesso che:

- in data [•] è stato concluso fra XY (di seguito, XY) e [•] (insieme agli eventuali aventi causa, la "**Beneficiaria**") un contratto di locazione (di seguito, il "**Contratto di Locazione**") avente ad oggetto il complesso immobiliare [•];
- i termini che iniziano con lettera maiuscola, non altrimenti definiti nella presente garanzia, hanno il significato ad esso attribuito nel Contratto di Locazione;
- il Contratto di Locazione prevede, fra l'altro, l'obbligo per XY di stipulare e mantenere efficace per [l'intera durata del Contratto di Locazione, una polizza assicurativa (di seguito, l'**Assicurazione**")] per le attività svolte da XY nel Complesso Immobiliare e per la responsabilità civile verso terzi;
- l'art. 8 del Contratto di Locazione prevede che (i) a garanzia del pagamento del canone di locazione e dei premi assicurativi di cui all'Assicurazione, XY consegni una garanzia autonoma a prima richiesta in favore della Beneficiaria per un importo massimo di Euro [•] e (ii) in caso di rinnovo del Contratto di Locazione, XY rinnovi la garanzia;

tutto ciò premesso

la sottoscritta [banca/società di assicurazioni] (di seguito, il "**Garante**"), con sede in [•], presta irrevocabilmente ed incondizionatamente garanzia autonoma a prima richiesta in favore della Beneficiaria per il pagamento di tutte le somme dovute o che saranno dovute da XY a titolo di canone di locazione o di premi assicurativi ai sensi del Contratto di Locazione (di seguito, le "**Obbligazioni Garantite**"). La Garanzia potrà, altresì, essere escussa dalla Beneficiaria nell'ipotesi di mancato rinnovo e consegna della Garanzia entro 5 giorni precedenti la scadenza della Garanzia.

La presente garanzia autonoma a prima richiesta (di seguito, la "**Garanzia**") è regolata come segue:

1. il Garante si impegna incondizionatamente ed irrevocabilmente, rinunciando fin d'ora al beneficio della preventiva escussione e a qualsiasi eccezione e nonostante qualsiasi opposizione o contestazione di qualunque tipo o natura, da parte di XY o di terzi, a versare a prima domanda della Beneficiaria qualsiasi importo che le verrà richiesto dalla stessa, entro e non oltre 15 giorni dalla ricezione della relativa richiesta scritta conforme al testo allegato alla presente Garanzia, entro il limite massimo di Euro [•] (di seguito, "**Importo Massimo Garantito**"). La richiesta dovrà essere recapitata al Garante a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento e anticipata via fax a firma del legale rappresentante o di procuratore della società di gestione della Beneficiaria. La presente Garanzia potrà essere escussa una o più volte dalla Beneficiaria fino alla concorrenza dell'Importo Massimo Garantito.

2. Il Garante presta la presente Garanzia con formale rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'articolo 1944 del Codice Civile.
3. Il Garante dà atto che con la presente rinuncia ai benefici, diritti ed eccezioni di cui all'Articolo 1945 del Codice Civile, da intendersi comunque (per quanto possa occorrere), espressamente e convenzionalmente escluso e che, pertanto, rinuncia espressamente ad opporre ogni eccezione basata sul Contratto di Locazione o su altri rapporti esistenti tra XY e la Beneficiaria al fine di rifiutare il pagamento richiesto dalla Beneficiaria.
4. Il Garante esonera la Beneficiaria dall'onere di agire entro i termini stabiliti dall'Articolo 1957 Codice Civile, intendendo rimanere obbligato, in deroga a tale disposizione, anche ove la Beneficiaria non abbia predisposto le sue istanze contro XY e/o non le abbia continuate.
5. La presente Garanzia viene prestata per la durata di anni uno dal [•], e dovrà intendersi automaticamente rinnovata per successivi periodi di anni uno a decorrere dal [•], di anno in anno, per tutta la durata del Contratto di Locazione, ove non intervenga disdetta scritta da parte del Garante, da inoltrarsi a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento con un preavviso di almeno tre mesi rispetto, all'ultimo giorno del mese di [•] di ogni successivo anno. La Garanzia stessa avrà validità di ulteriori 90 giorni successivi alle singole scadenze, unicamente per consentire alla Beneficiaria di effettuare la richiesta di escussione.
6. L'Importo Massimo Garantito verrà aumentato annualmente, in occasione di ciascun rinnovo, in ragione della variazione percentuale dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e di impiegati accertata dall'ISTAT nell'anno precedente e pubblicato nella Gazzetta Ufficiale (o di altro indice di volta in volta applicabile in sua sostituzione per disposizione normativa), nella misura massima consentita dalla normativa tempo per tempo vigente.
7. Ogni comunicazione in merito alla Garanzia (incluse le richieste di pagamento) dovrà essere inviata per lettera raccomandata con avviso di ricevimento ai seguenti indirizzi:

Se a XY: [•]

Se alla Beneficiaria: j•]

Se alla nostra [Società/Banca]: [•]

8. La presente garanzia è sottoposta alla legge italiana.
9. Per ogni controversia derivante o connessa alla presente garanzia sarà esclusivamente competente il Foro di Milano, con ciò intendendosi derogata ogni altra competenza anche concorrente.

Distinti saluti.