

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO

Addi' 26/09/2023, in Bologna

TRA

TIKAL R.E. FUND - Fondo comune di investimento immobiliare istituito e gestito da UNIPOLSAI INVESTIMENTI SGR S.p.A. con sede in Torino (TO), Via Marengo, n. 25, capitale sociale di Euro 3.913.588,00, codice fiscale e n. di iscrizione al Registro delle Imprese di Torino 06085650015, partita IVA 03740811207, società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Unipol Gruppo S.p.A., rappresentata dal dott. Massimiliano Morrone, nato a Cosenza (CS) il 20 agosto 1975, in qualità di Amministratore Delegato, munito dei necessari poteri e domiciliato per la carica presso la sede della società, da ora innanzi chiamata anche "**Locatore**";

da una parte;

E

COMUNE DI REGGIO EMILIA con sede legale in Reggio Emilia (RE) Piazza Prampolini n. 1, codice fiscale e partita IVA : 00145920351, rappresentato dalla Dott.ssa Monica Penserini, nata a Reggio Emilia il 20/11/1975, in qualità di Dirigente del Servizio Amministrativo Lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio, munita dei necessari poteri, da ora innanzi chiamato anche "**Conduttore**"

dall'altra parte;

il Locatore ed il Conduttore sono definiti anche singolarmente "Parte" e, congiuntamente, "Parti";

PREMESSO CHE

- 1) Il Locatore è proprietario di unità immobiliari in Reggio Emilia, Via Premuda n. 42 ad uso non abitativo;
- 2) Il Conduttore ha chiesto al Locatore la possibilità di prendere in locazione le unità immobiliari sopra indicate;
- 3) Il Locatore ha acconsentito a detta richiesta alle condizioni qui in appresso esposte;

TUTTO CIO' PREMESSO

tra le Parti si conviene e si stipula quanto segue

ARTICOLO 1 - (PREMESSE)

1.1 Le premesse devono intendersi qui ritrascritte per fare parte integrante e sostanziale del presente atto.

ARTICOLO 2 - (OGGETTO DELLA LOCAZIONE)

2.1 Il Locatore concede in locazione al Conduttore che, senza alcuna riserva accetta, l'unità immobiliare posta al piano secondo dell'immobile in Reggio Emilia (RE) Via Premuda n. 42, così come meglio risulta individuata nella planimetria che, sottoscritta dalle Parti, si unisce, a fini puramente indicativi, al presente atto per farne parte integrante, lettera sub "A", (di seguito l'"unità immobiliare").

- unità codice n. 1305235 destinazione d'uso ufficio

L'unità immobiliare è stata oggetto di variazione a seguito dell'intervento di messa in comunicazione con l'unità confinante, al medesimo piano 2°, quest'ultima oggetto di altro contratto già in essere tra le Parti

2.2 L'unità immobiliare oggetto del presente contratto, è censita al N.C.E.U. del comune di Reggio Emilia, al Foglio 149, Mappale 245, Subalterno 73, categoria A/10, rendita catastale Euro 3.594,54.

ARTICOLO 3 - (DESTINAZIONE E CONSEGNA DELL'UNITA' IMMOBILIARE)

3.1 L'unità immobiliare viene concessa in locazione per lo svolgimento esclusivo di attività di ufficio.

Qualsiasi diverso utilizzo, anche temporaneo, è tassativamente vietato e la violazione di tale divieto darà diritto al Locatore di risolvere il contratto mediante comunicazione al Conduttore ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del c.c., fermo restando il diritto del Locatore al risarcimento del danno.

3.2 Il Conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare allo stesso concessa in locazione, di averla riscontrata idonea alla destinazione consentita e di accettarla nello stato in cui essa si trova, senza pretendere modifiche o lavori di qualsiasi genere, fatta eccezione per quanto

previsto nella proposta di locazione del 6 aprile 2023 - Prot. 291/2023, al punto "Stato di consegna".

Il Conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine all'attestazione della prestazione energetica dell'unità immobiliare oggetto della presente locazione.

Sotto il profilo del rendimento energetico si allega al presente contratto, sotto la lettera sub "B", copia dell'attestato di prestazione energetica.

Con particolare riferimento agli impianti attualmente in dotazione del bene oggetto del presente contratto, il Conduttore si dichiara edotto circa lo stato di conformità e/o di rispondenza degli stessi secondo i parametri dettati dal D.M 37/2008 e s.m.i., e prende atto che gli stessi sono idonei alla destinazione consentita nonché esenti da vizi che ne diminuiscano l'idoneità e le qualità essenziali. Resta inteso tra le Parti che qualsiasi intervento di adeguamento degli impianti per variazioni non autorizzate oppure imposte dalla normativa sopravvenuta con specifico riferimento all'attività svolta dal Conduttore saranno a cura e spese di quest'ultimo, senza che questi possa vantare alcun diritto di ripetizione, e con onere del Locatore da qualsiasi responsabilità dovesse insorgere al riguardo. In siffatta ipotesi, il Conduttore si impegna a consegnare al Locatore copia delle certificazioni ottenute in materia di sicurezza degli impianti.

3.3 Il Conduttore con il ritiro delle chiavi, in sede di sottoscrizione del verbale di consegna, accetta l'immissione nella detenzione dell'immobile e, per effetto di ciò, ne assume la custodia nello stesso stato risultante dal medesimo verbale sottoscritto dalle Parti e rilasciato in copia al Conduttore stesso.

3.4 Assumendo la custodia dei locali concessi in locazione, il Conduttore ha l'obbligo di mantenere strutture murali, impianti ed infissi nello stato in cui li ha ricevuti. Questi, in particolare, si impegna a mantenere tutti gli impianti presenti nell'immobile in buono stato di manutenzione, ivi compresi gli impianti elettrici assumendosi, altresì, l'onere di fare eseguire verifiche periodiche del loro corretto funzionamento da parte di Ditta specializzata, e di utilizzarli conformemente alla normativa vigente e futura, con onere del Locatore da ogni responsabilità al riguardo.

3.5 Alla data di cessazione del contratto il Conduttore riconsegnerà puntualmente al Locatore i locali in buono stato manutentivo, fatto salvo il normale deterioramento derivante dall'uso conforme alle previsioni contrattuali, da vetustà o caso fortuito, e gli eventuali danni attribuibili a mancati interventi a carico del Locatore, purché preventivamente segnalati dal Conduttore, sotto pena del risarcimento dei danni, e comunque fatto salvo quanto successivamente previsto all'art. 8.5. A tal fine, le Parti si obbligano a redigere, all'atto del rilascio dell'unità locativa, un verbale di constatazione dello stato dei luoghi e di riconsegna.

ARTICOLO 4 - (DURATA DELLA LOCAZIONE)

4.1 La durata della locazione è convenuta e accettata in anni sei (6) con decorrenza dal 01/10/2023 e scadenza il 30/09/2029 e sarà rinnovata tacitamente alle stesse condizioni e per la durata di anni 6 qualora dodici (12) mesi prima della scadenza non venga data disdetta da una delle Parti a mezzo lettera raccomandata A/R, così come dispone l'art. 28 della Legge 392/78.

4.2 Alla prima scadenza contrattuale, il Locatore potrà inviare al Conduttore disdetta motivata nel rispetto dei termini e delle condizioni previste dall'art. 29 della Legge 392/78.

4.3 Ai sensi e per gli effetti dell'art. 27, ultimo comma, della L. 392/1978 costituisce motivo di recesso per il Conduttore il diniego delle autorizzazioni o concessioni richieste dalle leggi vigenti ai fini dello svolgimento della sua attività, anche se fondato su ragioni attinenti all'unità immobiliare locata, con espressa esclusione di ogni responsabilità in capo a ciascuno dei contraenti. In tal caso il Conduttore corrisponderà sino al rilascio dell'unità immobiliare il canone, le spese accessorie nonché l'importo della tassa di registro per l'anticipata risoluzione del contratto. Il Conduttore dovrà dare avviso del recesso al Locatore, mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso avrà esecuzione.

4.4 Il Conduttore potrà recedere anticipatamente dal contratto ai sensi del penultimo comma dell'art. 27 della Legge 392/78, a partire dal 01/04/2024 purché ne dia preavviso con lettera raccomandata A/R da inviarsi al Locatore almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui l'unità

immobiliare sarà liberata. In tal caso il Conduttore corrisponderà sino al rilascio dell'unità immobiliare il canone, le spese accessorie nonché l'importo della tassa di registro per l'anticipata risoluzione del contratto.

4.5 Al termine della locazione, per qualsiasi motivo, in caso di protratta ed illegittima detenzione dell'unità immobiliare, il Conduttore è tenuto a corrispondere un'indennità per abusiva occupazione pari al canone di locazione e gli oneri accessori dovuti alla cessazione del contratto, aumentati degli aggiornamenti ISTAT e un'ulteriore somma pari al 50% (cinquanta per cento) del canone di locazione giornaliero per ciascun giorno di ritardo nella restituzione dell'immobile, a titolo di penale ex art. 1382 c.c., senza che ciò possa pregiudicare il diritto del Locatore ad ottenere il risarcimento del danno ulteriore nonché il diritto di procedere giudizialmente per il rilascio coattivo dell'immobile.

ARTICOLO 5 - (CANONE E CONDIZIONI DI PAGAMENTO)

5.1 Il canone annuo di locazione è stabilito in Euro 25.000,00 (venticinquemila/00) e dovrà essere pagato dal Conduttore in rate trimestrali anticipate, scadenti il primo giorno di ogni trimestre solare e cioè il 1° gennaio, 1° aprile, 1° luglio e 1° ottobre. Nell'eventualità che l'inizio del presente contratto non coincida con l'inizio di un trimestre solare, la prima rata di canone e di spese accessorie sarà conteggiata in proporzione al periodo compreso fra l'inizio della locazione e l'inizio del trimestre solare successivo.

5.2 Le Parti convengono che gli oneri accessori a carico del Conduttore ai sensi del successivo art. 9, che ad oggi si concorda di quantificare in via presuntiva e salvo conguaglio in Euro 0,00 (zero/00), dovranno essere corrisposti direttamente all'Amministratore di condominio, per la quota-parte di spettanza.

5.3 All'atto della cessazione del contratto, il Locatore si riserva la facoltà di determinare in via forfettaria il conguaglio oneri inerente il rateo dell'esercizio corrente ed eventuali precedenti non ancora definiti, maggiorati di una percentuale presuntiva delle variazioni intervenute nel costo dei beni e dei servizi rispetto all'ultimo consuntivo determinato.

5.4 Il Conduttore si impegna ad effettuare il pagamento dei canoni, nonché delle spese ed accessori, alle scadenze di cui al precedente punto 5.1, tramite bonifico bancario, attivandosi per il buon esito della operazione.

5.5 E' facoltà del Locatore modificare, previa comunicazione scritta al Conduttore, le modalità di pagamento dei canoni, delle spese, degli oneri e dei relativi conguagli.

5.6 Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del Conduttore, qualunque ne sia il titolo, salvo il successivo e separato esercizio delle sue ragioni.

5.7 Fermo restando quanto disposto dagli artt. 5 e 55 della Legge n. 392/1978, il mancato pagamento, anche parziale, del canone di locazione e degli oneri accessori, nei termini di legge, costituirà automaticamente il Conduttore in mora, integrando gli estremi del grave inadempimento tale da legittimare il Locatore a chiedere la risoluzione di diritto del contratto ex art. 1456 c.c.. Anche in questa eventualità, graverà sul Conduttore l'obbligo di corrispondere il dovuto e l'eventuale risarcimento del danno.

5.8 Resta peraltro inteso che in caso di ritardato pagamento, senza necessità di costituzione in mora, verranno addebitati al Conduttore gli interessi pari al . Gli interessi di mora saranno sempre dovuti anche nel caso di risoluzione per inadempimento e il conteggio di tali interessi, ai quali verranno aggiunte le eventuali altre spese sostenute dal Locatore, decorrerà dal giorno di maturazione della rata.

ARTICOLO 6 - (IMPUTAZIONE DEI PAGAMENTI)

6.1 In caso di morosità parziale per tardivo o irregolare pagamento del corrispettivo da parte del Conduttore, le Parti convengono che sarà facoltà del Locatore imputare autonomamente i pagamenti intervenuti per l'estinzione dei debiti del Conduttore di qualunque natura essi siano, compresi gli interessi di mora.

ARTICOLO 7 - (AGGIORNAMENTO DEL CANONE)

7.1 Qualora il Locatore ne faccia richiesta scritta al Conduttore, il canone da corrispondere al Locatore, così come stabilito all'art. 5, sarà aggiornato annualmente, a decorrere dal 01/10/2024, in misura pari al 75% della variazione in aumento dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente. Così si

procederà di anno in anno utilizzando gli indici di riferimento del mese di Luglio. E' espressamente escluso ogni adeguamento in diminuzione.

ARTICOLO 8 - (GARANZIE)

8.1 Contestualmente alla consegna dell'unità immobiliare il Conduttore dovrà consegnare al Locatore a titolo di deposito cauzionale, una somma pari a tre mensilità del canone annuo di locazione, da trattenere a garanzia di tutti gli obblighi previsti nel presente contratto compresi quelli di custodia e di buona conservazione dell'unità immobiliare (qui di seguito "Deposito Cauzionale").

Si conviene espressamente che l'omessa consegna del Deposito Cauzionale darà diritto al Locatore di rifiutare la consegna dell'unità immobiliare in favore del Conduttore. Quand'anche il Locatore, a propria discrezione, consegnasse l'unità immobiliare al Conduttore, pur in assenza della contestuale consegna del Deposito Cauzionale, la consegna dell'unità immobiliare non varrà quale rinuncia del Locatore al proprio diritto di ricevere il Deposito Cauzionale. Il Locatore, pertanto, potrà far valere tale diritto in qualsiasi momento pattuendo le Parti espressamente che l'omessa consegna del Deposito Cauzionale costituirà grave inadempimento del Conduttore e, come tale, causa di risoluzione di diritto del contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c., qualora il Locatore dichiari di volersi avvalere della presente clausola risolutiva espressa.

8.2 La predetta garanzia potrà essere escussa e utilizzata dal Locatore in caso di inadempimento del Conduttore alle obbligazioni previste dal presente contratto, senza possibilità di opporre eccezioni di qualsiasi natura e anche in pendenza di un contenzioso dinanzi all'autorità giudiziaria.

8.3 Nel caso di escussione da parte del Locatore di tutto o parte della garanzia deposito cauzionale, il Conduttore dovrà prontamente ricostituire la stessa, a pena di risoluzione del presente contratto ai sensi dell'art. 1456 cod. civ., fino all'importo pari a tre mensilità del canone di locazione, entro 15 (quindici) giorni dalla data di ricevimento della comunicazione scritta inviata al Conduttore dal Locatore.

8.4 Alla scadenza del presente contratto, il Locatore, dopo aver verificato il pieno adempimento del Conduttore a tutte le obbligazioni assunte con il presente contratto, ivi compresa la consegna della documentazione concernente l'intervenuta cessazione delle utenze e quella relativa alla comunicazione di cessata occupazione dell'unità Immobiliare ai fini della TARI, restituirà al Conduttore la garanzia costituita a titolo di deposito cauzionale, detratto qualsiasi importo che il Locatore ha titolo di trattenere secondo il presente contratto, inclusa la messa in pristino dell'unità immobiliare, e facendo salva la facoltà di agire per il risarcimento del maggior danno ove tali garanzie non fossero sufficienti.

8.5 Tuttavia, le parti convengono espressamente che la parte conduttrice non sarà tenuta a versare alcun deposito cauzionale a garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni derivanti dal presente contratto. Venendo meno le condizioni di cui al suddetto punto, essa, previa richiesta del Locatore, dovrà uniformarsi a quanto statuito nel punto 8.1 entro il termine di 20 giorni.

ARTICOLO 9 - (ONERI ACCESSORI)

9.1 Il Conduttore è a conoscenza che lo stabile del quale fa parte l'unità immobiliare è condominiale. Si obbliga pertanto ad osservare e a far osservare ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1381 cod. civ. ai propri dipendenti, fornitori e/o a terzi che vi accedano, il regolamento di condominio e le delibere dell'assemblea condominiale.

Le Parti convengono espressamente che sono a carico del Conduttore le spese per i servizi accessori, le quali dovranno essere corrisposte, per la quota -parte di spettanza, secondo quanto stabilito dal regolamento condominiale e dalle delibere assembleari, direttamente all'amministratore del condominio.

9.2 In ossequio al disposto dell'art. 9 della legge 392/78 sono interamente a carico del Conduttore, le spese relative alla fornitura di tutti i servizi comuni, nessuno escluso od eccettuato.

A titolo esemplificativo costituiscono oneri accessori che il Conduttore è tenuto a corrispondere, pro quota, quelli conseguenti ai servizi comuni ivi elencati, a condizione che siano presenti:

a) pulizia, disinfestazione o derattizzazione delle parti di uso comune; b) portineria; c) funzionamento degli ascensori e montacarichi; d) erogazione dell'acqua fredda e calda; e)

fornitura dell'energia elettrica; f) riscaldamento e condizionamento dell'aria; g) raccolta e trasporto delle immondizie; h) manutenzione delle superfici a verde; i) sgombero neve; l) citofono ed apriporta; m) antenne centralizzate; n) servizio di sorveglianza; o) tassa di occupazione suolo pubblico per passo carrabile.

Sono inoltre interamente a carico del Conduttore gli oneri relativi alla manutenzione ordinaria degli impianti comuni di cui lo stabile è dotato.

9.3 Il Conduttore non potrà esimersi dall'obbligo di rimborsare nelle misure contrattualmente stabilite le spese poste a suo carico relative ai servizi comuni ove rinunzi a tutti o parte dei servizi stessi.

9.4 Tutte le spese relative all'erogazione dei servizi quali ad esempio acqua, luce, gas, telefono, rifiuti, dovranno essere pagate dal Conduttore direttamente all'ente competente, precisando che per spese di erogazione si intendono anche quelle di allacciamento e di potenziamento delle utenze.

In ragione di ciò, il Conduttore dovrà effettuare denuncia al Comune per la tassazione raccolta rifiuti solidi relativamente all'unità concessa in locazione, e l'addebito sarà emesso dalla competente autorità direttamente a suo carico.

Alla scadenza del contratto, sarà cura del Conduttore provvedere alla cessazione delle utenze e alla comunicazione di cessata occupazione ai fini della TARI, dando copia della relativa documentazione al Locatore.

9.5 Il Conduttore è tenuto obbligatoriamente a servirsi dell'impianto centralizzato di teleriscaldamento di cui è dotata l'unità immobiliare. Le Parti convengono espressamente, dichiarando che la clausola ha valore essenziale, che le spese per la gestione dell'impianto di riscaldamento e dei consumi dovranno essere sostenute, pro-quota, dal Conduttore - anche nel caso in cui il Conduttore per qualsivoglia ragione non abbia voluto usufruirne. Le spese di riscaldamento, quali la fornitura del carburante (gas metano, gasolio, energia elettrica, ecc.) oltre al servizio di conduzione e manutenzione ordinaria delle centrali termiche, apparati di controllo, quadri elettrici ecc., a carico del Conduttore pro-quota.

Viene precisato che l'immobile in cui è situata l'unità immobiliare è dotato di un sistema di contabilizzatori fiscali dedicati, per cui la spesa relativa ai consumi rilevati nelle singole unità immobiliari, verrà fattura dalla società esterna incaricata, direttamente ai singoli fruitori del servizio.

L'unità immobiliare locata è, altresì, dotata di un impianto autonomo di climatizzazione composto da mobiletti ventilconvettori, dalla tubazione del gas refrigerante, dalle linee elettriche di alimentazione nonché da un mobiletto motocondensante posto all'esterno della stessa unità. Per espresso accordo, il Conduttore si obbliga a sostenere tutte le spese di ordinaria manutenzione degli strumenti e delle apparecchiature interne ed esterne dell'impianto di condizionamento (quali a titolo esemplificativo pulizia dei fan coils, acquisti per la fornitura di energia elettrica, eventuali ricariche di gas refrigerante), esonerando il Locatore da qualsiasi responsabilità per danni provocata da cattivo uso od omessa o negligente manutenzione ordinaria nel rispetto degli artt. 1576 e 1609 c.c..

ARTICOLO 10 - (DIVIETO DI SUBLOCAZIONE, COMODATO E CESSIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE)

10.1 Al Conduttore è fatto espresso divieto di sublocare, di cedere in comodato, totalmente o parzialmente, l'unità immobiliare nonché di cedere ad altri il presente contratto senza il preventivo consenso scritto del Locatore, pena la risoluzione di diritto del contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c. e fermo restando il diritto del Locatore al risarcimento del danno. Resta salvo quanto previsto all'art. 36 della Legge 392/78.

A parziale deroga di quanto sopra viene concessa al Conduttore la possibilità di sublocare, o concedere in comodato l'unità immobiliare, a società o enti controllati dal Conduttore, ferma restando la responsabilità diretta e solidale del medesimo Conduttore. Resta ovviamente inteso che la possibile sublocazione e/o comodato dovrà avere scadenza antecedente, o al massimo contestuale, a quella del presente contratto, e che l'eventuale anticipata risoluzione del presente contratto per qualsivoglia ragione comporterà l'immediata cessazione anche del rapporto successivamente instauratosi.

ARTICOLO 11 - (OBBLIGHI DI MANUTENZIONE - RIPARAZIONI URGENTI)

11.1 Gli oneri per la conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare verranno ripartiti tra le Parti nel rispetto delle prescrizioni di legge. Il Conduttore è, perciò, obbligato a mantenere l'unità immobiliare in buono stato di conservazione, per cui sono ad esclusivo suo carico tutti gli interventi con tale finalità, con l'impegno di restituirla al Locatore, al termine del rapporto, nello stesso stato in cui l'ha ricevuta, salvo il normale deperimento connesso con l'uso diligente. A questo scopo è tenuto ad eseguire le riparazioni e sostituzioni riconducibili al disposto dell'art. 1609 c.c.. In caso di inadempimento del predetto obbligo, il Locatore ha diritto di provvedere alle suddette riparazioni e sostituzioni in luogo del Conduttore, prelevandone la spesa dal deposito cauzionale, ove l'obbligato non provveda all'immediato rimborso dei costi sostenuti, entro dieci giorni dalla richiesta. Il Locatore è comunque esonerato da ogni responsabilità per i danni che possano derivare a terzi o ad altri inquilini dall'inadempimento del predetto obbligo. Inoltre qualora dovesse insorgere la necessità di effettuare nell'unità immobiliare riparazioni che non sono a carico del Conduttore, quest'ultimo è tenuto a darne tempestiva comunicazione scritta al Locatore medesimo, segnalando la necessità dell'intervento.

11.2 Il Locatore si riserva il diritto di far eseguire all'interno dell'unità immobiliare locata tutti gli interventi di natura urgente in ossequio al disposto dell'art. 1583 c.c., senza che il Conduttore possa pretendere alcun risarcimento del danno qualora dovesse risultare limitato l'uso e il godimento della cosa locata.

ARTICOLO 12 - (LAVORI NELL'IMMOBILE - INNOVAZIONI E/O MIGLIORIE)

12.1 Il Locatore qualora debba eseguire nell'unità immobiliare lavori di manutenzione straordinaria e/o di miglioramento che non rivestano carattere d'urgenza, programmerà con il Conduttore la tempistica degli interventi da eseguire in modo da recare il minor disagio al Conduttore stesso.

12.2 Il Locatore si riserva il diritto di far eseguire all'esterno dell'unità immobiliare e nello stabile ove la stessa è situata tutti gli interventi di qualsivoglia natura che dovesse ritenere utili e/o necessari, avendo cura di non recare intralcio al godimento dell'unità immobiliare locata da parte del Conduttore.

12.3 Il Conduttore non potrà far eseguire alcuna opera di trasformazione o di sostituzione e comunque lavori o interventi di qualsiasi genere o natura senza il preventivo consenso scritto del Locatore. Resta inoltre inteso che tutte le opere che saranno state eseguite dal Conduttore nell'unità immobiliare e rispetto a cui non siano intervenuti accordi scritti tra le Parti, potranno, a scelta del Locatore, essere gratuitamente acquisite dal medesimo, senza obbligo per il Conduttore di rimessa in pristino, ovvero dovranno essere rimosse dal Conduttore, con obbligo ai ripristini necessari. Resta inoltre inteso, con riferimento ai lavori di collegamento dell'unità immobiliare di cui ai precedenti paragrafi che, in caso di cessazione per qualsivoglia ragione del contratto di locazione avente ad oggetto la porzione confinante al medesimo piano 2°, il Conduttore, qualora richiesto dal Locatore, a sua scelta, sarà obbligato a ripristinare a suo onere la separazione distributiva dell'unità immobiliare, oggetto del presente contratto, da quella confinante al medesimo piano oggetto di altro contratto in essere tra le Parti.

ARTICOLO 13 - (DIVIETI - UTILIZZO DELLE PARTI COMUNI)

13.1 Il Locatore si riserva la piena ed assoluta disponibilità delle parti esterne dell'edificio anche ai fini dell'apposizione di insegne pure luminose.

13.2 E' fatto divieto al Conduttore di occupare con materiali o oggetti vari, anche solo temporaneamente, le parti di uso comune, nonché di porre fissi, infissi, targhe, insegne, tende di qualsiasi genere e condizionatori all'esterno dell'unità immobiliare concessa in locazione, salvo che a ciò non sia stato preventivamente autorizzato dal Locatore.

13.3 E' fatto altresì divieto di installare antenne radio o TV o per telefonia senza il preventivo consenso del Locatore che potrà indicare le modalità di installazione.

13.4 E' fatto altresì espresso divieto al Conduttore di compiere atti che possano recare danno o disturbo alla proprietà, ai condomini o ai terzi.

13.5 Il Conduttore si assume ogni responsabilità per i danni anche causati a terzi conseguenti alla violazione delle suddette norme e resterà a suo carico ogni spesa necessaria alla rimessa in pristino dei locali.

13.6 Il Conduttore prende atto che è assolutamente vietato entrare con veicoli di qualsiasi tipo nelle aree a cortile, nei viali di accesso e comunque nelle zone private circostanti il fabbricato,

così come è vietato far sostare veicoli di sorta in tali zone, salvo espressa autorizzazione del Locatore.

13.7 Nel caso in cui l'edificio fosse dotato di cancelli ad apertura automatica il Conduttore si impegna per sé, familiari e suoi visitatori a non sostare nel raggio di azione del cancello, esonerando comunque il Locatore da ogni responsabilità per danni a cose o persone.

ARTICOLO 14 - (REGOLAMENTO DELLO STABILE)

14.1 Il Conduttore si impegna a rispettare e a far rispettare ai propri familiari e/o dipendenti e/o fornitori e a tutte le persone che egli ha ammesso temporaneamente nell'unità immobiliare locata, le norme del regolamento dello stabile o del condominio - qualora esistente - , che dichiara fin d'ora di accettare specie per quanto concerne i divieti e le limitazioni d'uso, impegnandosi altresì ad osservare ogni altra norma legittimamente emanata, comprese quelle del regolamento generale degli inquilini delle case site nel capoluogo della provincia in cui si trova l'immobile. Il Conduttore si assume ogni responsabilità per i danni anche causati a terzi conseguenti alla violazione delle citate norme e di ogni altra regola di buon vicinato e del corretto vivere civile.

ARTICOLO 15 - (ESONERO DA RESPONSABILITA')

15.1 Il Conduttore, nelle veste di custode della cosa locata, esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivargli da fatti dolosi o colposi di altri inquilini o di terzi in genere. Il Conduttore esonera, altresì, il Locatore da qualsiasi responsabilità per danni che si verificassero anche nei locali terreni e sotterranei in seguito ad allagamento, rotture di colonne di scarico, umidità o qualsiasi altra causa purché non riconducibili a difetti di costruzione dell'edificio o a vetustà o a carenza di manutenzione, nei casi in cui questa sia di competenza del Locatore. Il Conduttore si obbliga a rispondere puntualmente dei danni causati dai propri dipendenti, fornitori e da tutte le persone che egli ha ammesso temporaneamente nei locali. Si obbliga inoltre a tenere sollevato ed indenne il Locatore da eventuali danni cagionati con sua colpa, o delle persone della quali è chiamato a rispondere, e derivanti dall'uso del gas, dell'acqua e dell'elettricità.

Il Locatore è esonerato da ogni responsabilità per danni derivanti da eventuale interruzione e/o sospensione o irregolarità dei servizi forniti.

15.2 Nel caso di sopravvenuta inabilità, o inidoneità all'uso contrattuale di tutti o parte dei locali, che comportino l'immediata risoluzione del contratto, il Locatore dovrà restituire al Conduttore la parte di corrispettivo anticipatogli, relativa al mancato godimento, previa riconsegna della cosa locata.

ARTICOLO 16 - (VISITA DEI LOCALI)

16.1 Il Locatore, per motivate ragioni, si riserva il diritto di far visitare dai propri incaricati i locali concessi in locazione anche durante il corso della locazione.

16.2 Il Conduttore si obbliga altresì a consentire la visita dell'unità immobiliare concessa in locazione sia agli aspiranti nuovi conduttori, in caso di scioglimento del presente contratto, che, in caso di vendita, agli aspiranti acquirenti. A tal fine il Conduttore si obbliga a concordare con il Locatore un giorno lavorativo della settimana in cui consentirà la visita; l'orario di visita verrà del pari concordato, ma dovrà essere comunque compreso nell'arco di tempo intercorrente tra le ore 9.00 e le ore 12.00 e tra le ore 16.00 e le ore 19.00 ed avrà una durata di almeno due ore.

ARTICOLO 17 - (POLIZZA ASSICURATIVA)

17.1 Il Conduttore si impegna a provvedere, a propria cura e spese, alla stipulazione di un contratto di assicurazione per la responsabilità civile che copra ogni danno verso persone e cose, compreso l'immobile locato, purché sia riconducibile alla responsabilità del Conduttore, dei suoi familiari e/o ospiti, e in genere di persone della cui responsabilità debba rispondere. Il contratto di assicurazione dovrà prevedere dei massimali di risarcimento non inferiori ad euro Quando richiesto dal Locatore, il Conduttore dovrà fornire la documentazione comprovante il regolare pagamento dei premi assicurativi.

17.2 Il mancato adempimento del suddetto obbligo a carico del Conduttore comporta la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c., fatto salvo il risarcimento dei danni subiti dal Locatore.

17.3 L'esistenza di detta garanzia, per coprire eventuali danni a terzi e all'immobile concesso in locazione, non pregiudica l'esercizio da parte del Locatore di eventuali azioni di responsabilità e

di danno.

ARTICOLO 18 - (COMUNICAZIONI)

18.1 Tutte le comunicazioni relative al presente contratto dovranno essere effettuate per iscritto, saranno inviate tramite posta o posta elettronica certificata (PEC), e saranno ritenute effettivamente e validamente effettuate purché siano indirizzate come segue:

(a) se indirizzate al Locatore: Tikal R.E. Fund - UnipolSai Investimenti Sgr S.p.A. - Via C. Marengo, n. 25 - 10126 TORINO

Indirizzo PEC: unipolsaisgr@pec.unipol.it

(b) se indirizzate al Conduttore: Comune di Reggio Emilia - Via Prampolini n. 1 - 42121 Reggio Emilia

Indirizzo PEC: comune.reggioemilia@pec.municipio.re.it

o a ogni diverso indirizzo postale o di posta elettronica certificata (PEC) che le Parti si comunicheranno l'un l'altra in conformità alle previsioni di cui sopra, con l'intesa che le Parti hanno eletto il loro domicilio per tutte le finalità relative al presente contratto al summenzionato indirizzo o all'eventuale diverso indirizzo comunicato in futuro.

ARTICOLO 19 - (REGIME FISCALE E SPESE DEL CONTRATTO)

19.1 Ai sensi dell'art. 10, comma 1, n.8) del D.P.R. n. 633/72, il Locatore dichiara espressamente di volersi avvalere dell'opzione per il regime di imponibilità IVA, ricadendo la presente locazione nella fattispecie della locazione di Immobile strumentale che per le sue caratteristiche non è suscettibile di diversa utilizzazione senza radicale trasformazione.

Pertanto il canone del presente rapporto di locazione e le relative spese accessorie devono intendersi soggetti ad IVA.

19.2 Il contratto di locazione è inoltre soggetto a registrazione in termine fisso con applicazione dell'imposta di registro proporzionale in misura pari all'1%, con oneri a carico di entrambi i contraenti in ugual misura.

19.3 Tutte le spese di bollo, quietanza, di esazione canoni, compresi i diritti di banca, strettamente inerenti al perfezionamento del contratto sono a carico del Conduttore.

ARTICOLO 20 - (TENTATIVO DI MEDIAZIONE - FORO COMPETENTE)

20.1 Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione, esecuzione e risoluzione del presente contratto, le Parti esperiranno in via preliminare un tentativo di conciliazione ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'art. 5, 1 comma del D.lgs. 4 marzo 2010, n. 28 e successive modifiche e integrazioni, da svolgersi secondo le previsioni del regolamento del Servizio di conciliazione della Camera di Commercio di Bologna, iscritto nel registro degli Organismi di Conciliazione tenuto dal Ministero di Giustizia.

20.2 Nel caso non sussistessero i presupposti per far rinvio al D.lgs. 4 marzo 2010, n. 28 e successive modifiche e integrazioni, specie là dove prevede il tentativo obbligatorio di mediazione, quale condizione di procedibilità della domanda giudiziale, le Parti, non optando per la mediazione volontaria, dichiarano in ogni caso di eleggere quale Foro esclusivamente competente il Foro dove è situato l'immobile locato.

ARTICOLO 21 - (MODIFICHE)

21.1 Qualunque modifica al presente contratto non potrà aver luogo e non potrà essere provata che mediante atto scritto.

ARTICOLO 22 - (OBBLIGO SOLIDALE)

22.1 Qualora vi siano più Conduttori, tutti gli obblighi del presente contratto si intendono da essi assunti solidamente.

22.2 In caso di recesso anticipato di uno dei contraenti gli altri subentreranno a tutti gli effetti nella titolarità del Conduttore uscente, ovvero il contratto si intenderà di fatto risolto.

ARTICOLO 23 - (DATI PERSONALI)

23.1 Il Conduttore, nel fornire i propri dati personali al Locatore, dichiara di aver preso visione dell'informativa di cui all'art. 13 del Reg. (UE) 679/2016 (Regolamento generale sulla protezione dei dati, di seguito anche il "Regolamento"), fornita da quest'ultimo in qualità di Titolare del trattamento. Il Conduttore dichiara altresì di essere stato adeguatamente informato sul trattamento dei propri dati personali, che avverrà al fine di consentire la conclusione e gestione del contratto in oggetto, nonché di adempiere agli obblighi normativi connessi. Il Conduttore si dichiara consapevole, inoltre, che per le medesime finalità, tali dati personali potranno essere

comunicati a Società terze facenti parte del Gruppo Unipol (il "Gruppo"), tra cui in particolare la società UnipolSai Assicurazioni S.p.A. (con sede legale in Bologna, via Stalingrado 45), nonché a soggetti terzi non facenti parte del Gruppo (quali, ad es., Istituti di credito, amministratori di condominio, imprese appaltatrici di opere e lavori o fornitrici di servizi, avvocati e società specializzate per il recupero dei crediti, soggetti a cui la comunicazione è dovuta in adempimento ad eventuali accordi collettivi, quali associazioni sindacali, o per via di specifici obblighi normativi, quali Enti di Pubblica Sicurezza o altre Autorità pubbliche). Il Locatore, nel dichiarare che i dati personali richiesti sono necessari per la conclusione e gestione del contratto e per l'adempimento dei relativi obblighi normativi, ricorda alla parte conduttrice che il Regolamento gli riconosce i diritti di cui agli artt. da 15 a 22 a tutela dei propri dati personali (fra cui, in via esemplificativa, il diritto di accedere ai propri dati, di rettificarli, qualora inesatti o non aggiornati, di ottenerne la cancellazione o la limitazione del trattamento, nei casi in cui sussistano i relativi presupposti, o di opporsi per motivi legati alla propria situazione particolare). Per l'esercizio di tali diritti, il Conduttore potrà rivolgersi al "Responsabile per la protezione dei dati" al recapito privacy.UnipolSaiInvestimenti@unipol.it.

ARTICOLO 24 - (RINVIO)

24.1 Per quanto non espressamente disciplinato dal presente contratto, le Parti rinviando a quanto previsto in materia dalla normativa vigente.

Le Parti dichiarano di aver attentamente preso visione della presente scrittura che accettano integralmente.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Il Conduttore dichiara di approvare specificatamente ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile, le disposizioni degli articoli sottospecificati:

art. 4) - durata della locazione; art. 5) - canone e condizioni di pagamento; art. 6) - imputazione dei pagamenti; art. 7) - aggiornamento del canone; art. 8) - garanzie; art. 9) - oneri accessori; art. 10) - divieto di sublocazione, comodato e cessione del contratto di locazione; art. 11) - obblighi di manutenzione- riparazioni urgenti; art. 12) - lavori nell'immobile - innovazioni e/o migliorie; art. 13) - divieti - utilizzo delle parti comuni; art. 15) - esonero da responsabilità; art. 16) - visita dei locali; art. 17) polizza assicurativa; art. 20) - tentativo di mediazione - foro competente; art. 21) - modifiche; art. 23) - dati personali.

IL CONDUTTORE