

**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO**

tra

◆ **Investire Immobiliare SGR S.p.A.**, con sede legale in Roma, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, Codice Fiscale e Partita I.V.A. , capitale sociale , in nome e per conto del *Fondo "Obelisco" - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso*, in persona della D.ssa Myriam Colosimo, nata a Codice Fiscale in qualità di procuratore, giusta procura del Dott. Dario Valentino, Amministratore Delegato della Società *Investire Immobiliare SGR S.p.A.*, nato a (il "**Locatore**"),

e

◆ **Agenzia delle Entrate**, Direzione Regionale del Lazio, con sede in Roma, Via G. Capranesi n. 60, Codice Fiscale e Partita I.V.A. 06363391001, in persona del Responsabile dell'Ufficio Risorse Materiali *pro tempore*, Dott. Santino Minisci, nato a Codice Fiscale , elettivamente domiciliato per la carica in Roma, presso la Direzione Regionale Lazio (il "**Conduttore**"),

si conviene e si stipula quanto segue:

**Articolo 1 – Oggetto**

1. Il Locatore, nella qualità di Società di gestione del *Fondo "Obelisco" - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso*, concede in locazione "a corpo" al Conduttore, che accetta, l'immobile sito in Roma, Via Canton nn. 10, 12, 20, come di seguito individuato ed evidenziato in giallo nelle planimetrie allegate al presente contratto (Allegato A) e che ne costituiscono parte integrante, controfirmate dalle Parti (d'ora in poi più brevemente l'"**Immobile**"). L'Immobile è iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 867 particella 206. Le porzioni dell'Immobile che costituiscono oggetto di locazione constano di: n. 7 piani fuori terra ad uso uffici nell'Edificio B, il piano 6° fuori terra ad uso uffici nell'Edificio A, porzione di n. 1 piano interrato ad uso autorimessa e archivi, porzione di n. 1 piano interrato ad uso archivio, pertinenze e spazi comuni. Superficie lorda mq. 6.400 (di cui mq. 4.503 ad uffici, mq. 1.280 a vani accessori, mq. 617 ad altri usi).

2. Il Locatore garantisce che sull'Immobile non insistono diritti reali o personali di terzi che possono limitarne il libero godimento.

### **Articolo 2 – Destinazione**

1. L'Immobile sarà destinato esclusivamente ad uso uffici con un numero di dipendenti di circa 270.
2. Il Locatore garantisce che l'Immobile è idoneo all'uso a cui il Conduttore intende destinarlo anche in relazione agli strumenti urbanistico-edilizi e alle autorizzazioni necessarie e, per quanto occorrer possa, il Locatore si impegna a presentare idonee domande agli uffici competenti prescindendo da qualsiasi responsabilità in merito all'ottenimento di dette autorizzazioni, qualora l'espresso diniego sia imputabile al mancato perfezionamento e/o alla mancata verifica degli oneri di urbanizzazione di competenza del Consorzio Torino Sud.
3. Il Locatore si impegna, per quanto occorrer possa, ad attivarsi al fine di ottenere il rilascio del certificato di agibilità dell'Immobile, già richiesto peraltro con domanda presentata in data 11/10/1988. Il Locatore, al riguardo, fa tuttavia rilevare che il mancato rilascio del citato certificato è da attribuire non alla volontà e/o carenza documentale imputabile allo Stesso, quanto piuttosto all'assenza di documentazione attestante il compiuto perfezionamento degli oneri e la verifica degli interventi di urbanizzazione di competenza del Consorzio "Torino Sud", del quale l'Immobile fa parte.
4. Il Locatore garantisce che l'Immobile ed i relativi impianti tecnologici sono stati realizzati e/o saranno realizzati in conformità a tutte le disposizioni di legge ed in particolare alle Leggi n. 46/90 e 10/91, al D.lgs. n. 626/94 e s.m.i., nonché al D. Lgs. n. 81/08, e si impegna altresì ad assicurarne la costante conformità, anche in considerazione della successiva evoluzione legislativa in materia, fatti salvi gli adeguamenti normativi relativi alle specifiche attività svolte dal Conduttore.

### **Articolo 3 – Durata**

1. La durata della locazione dell'Immobile è di anni 6 (sei) con decorrenza 1° ottobre 2009. In ogni caso, il canone di locazione decorrerà dalla data di presa in consegna - formalizzata con apposito verbale - dell'Immobile, la quale è subordinata al completamento da parte del Locatore dei lavori di ristrutturazione dell'Immobile medesimo, come concordati col Conduttore



ed individuati nell'Allegato B al presente contratto, e che ne costituisce parte integrante. I predetti lavori saranno realizzati a cura e spese del Locatore e dovranno essere ultimati nel termine di 11 mesi a decorrere dalla data di stipula del presente contratto. Il Contratto si rinnoverà tacitamente alla prima scadenza per ulteriori 6 (sei) anni, salvo che una delle Parti non comunichi, a mezzo di lettera raccomandata, la propria volontà di disdire il Contratto almeno 12 mesi prima della scadenza, fatto salvo in ogni caso quanto stabilito ai successivi paragrafi 3.2 per il Locatore e 5 per il Conduttore. In ogni caso, il contratto cesserà decorsi dodici anni dall'inizio della locazione, senza possibilità di ulteriori rinnovi taciti.

2. Il Locatore rinuncia fin d'ora per sé e per i suoi aventi causa alla facoltà di diniego della rinnovazione del Contratto alla prima scadenza contrattuale di cui all'art. 29 della Legge 392/1978.
3. Al termine della locazione gli incaricati delle Parti redigono un verbale di riconsegna relativo allo stato dei locali e degli impianti. Il Conduttore è comunque esentato dalla remissione in pristino dei locali, fatti salvi eventuali danni arrecati all'immobile che le Parti risconteranno di comune accordo mediante redazione del suddetto verbale.
4. Per ogni caso di ritardato rilascio il Conduttore sarà tenuto a pagare al Locatore un'indennità di occupazione corrispondente all'ultimo canone applicato in misura proporzionale al periodo di occupazione, da pagarsi con periodicità bimestrale fino alla riconsegna dell'Immobile, aggiornato annualmente – su richiesta del Locatore – nella misura pari al 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.



#### **Articolo 4 – Cessione del Contratto e Sublocazione**

E' fatto espresso divieto al Conduttore di cedere ad altri il presente contratto, di dare in comodato o di sublocare in tutto o in parte gli spazi oggetto del presente contratto, pena la risoluzione del contratto stesso ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile per fatto e colpa del Conduttore, il quale sarà in ogni modo tenuto a risarcire i danni patiti dal Locatore. A parziale deroga di quanto sopra, sarà consentito al Conduttore di cedere il presente contratto ad altri Enti o Uffici della Pubblica Amministrazione, nonché di sublocare agli Stessi gli ambienti locati, dandone preventiva comunicazione scritta al Locatore.

### **Articolo 5 – Recesso**

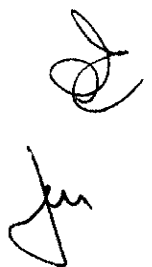
Trascorsi sei mesi dalla data di presa in consegna dell'Immobile, il Conduttore avrà facoltà di recedere in ogni tempo dal Contratto, dandone comunicazione al Locatore mediante lettera raccomandata A.R. con un preavviso di almeno sei mesi.

### **Articolo 6 – Canone – Domiciliazione bancaria**

1. Il canone globale annuo di locazione viene fissato in Euro 1.231.000,00 (unmilione duecentotrentunomila/00), oltre I.V.A. ed oneri accessori. Su richiesta del Locatore, il canone potrà essere annualmente aggiornato, a decorrere dal 1 ottobre 2010, in misura pari al 75% della variazione dell'indice ISTAT calcolato sull'andamento dei prezzi al consumo per famiglie di impiegati ed operai. In questo caso l'aggiornamento del canone decorrerà dal mese successivo a quello in cui perverrà la richiesta al Conduttore.
2. Il canone sarà corrisposto in n. 2 rate semestrali posticipate il 30 giugno ed il 31 dicembre di ciascun anno solare.
3. I canoni saranno pagati a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente indicato dal Locatore. A tal fine, il Locatore si impegna a comunicare, con preavviso di almeno 60 giorni rispetto alla scadenza del pagamento, un'unica domiciliazione di pagamento, da qualificarsi espressamente come tale nella comunicazione, indicando chiaramente le coordinate bancarie necessarie per effettuare il pagamento (codice IBAN).

### **Articolo 7 - Cessione del credito – Mandato all'incasso**

1. a) Il Locatore garantisce che non perverranno al Conduttore comunicazioni, sue o di terzi, relative a cessioni dei crediti derivanti dal presente Contratto, fintanto che non siano divenuti certi e liquidi e quindi non prima dell'emissione della fattura.
- b) La comunicazione di cessione deve, in ogni caso, pervenire al Conduttore almeno 60 giorni prima della scadenza del pagamento e indicare espressamente le coordinate bancarie necessarie per effettuare il pagamento.



- c) Salvo diverso accordo, il Locatore si impegna a individuare un unico cessionario in relazione all'intero fatturato semestrale emesso nei confronti del Conduttore.
2. a) 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.
- b) 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.
- c) 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".
- d) 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.
- e) La comunicazione di conferimento di mandato "irrevocabile" all'incasso deve, in ogni caso, pervenire al Conduttore almeno 60 giorni prima della scadenza del pagamento e indicare espressamente il codice IBAN sul quale deve essere effettuato il pagamento.
3. a) In tutti i casi in cui – in conseguenza del succedersi di comunicazioni anche notificate nelle forme previste dal codice di procedura civile, 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.
- b) 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 provvederà a stipulare direttamente i contratti relativi alle utenze - rese previamente autonome a cura del Locatore - necessarie per l'utilizzo dell'Immobile, quali energia elettrica, acqua potabile, gas, ecc., in conformità alle proprie specifiche esigenze.
2. Contestualmente alle due rate semestrali di canone di cui all'art. 6, il Conduttore si impegna a corrispondere al Locatore le spese relative ai servizi comuni dei quali gode l'Unità Immobiliare, limitatamente agli oneri accessori di cui all'art. 9 L. 392/1978. Il Conduttore si impegna ad eseguire i pagamenti degli oneri accessori richiesti dal Locatore sulla base di specifici preventivi di spesa, con decorrenza dalla data di presa in consegna dell'immobile. Detti preventivi saranno debitamente confermati dal Locatore con apposito consuntivo corredato di copia giustificativa delle spese debitamente quietanzate.



## Articolo 9 – Modifiche, Miglioramenti, Addizioni, Insegne

1. a) Al Conduttore è concessa la facoltà di eseguire a cura e spese proprie eventuali lavori di sistemazione dell'Immobile finalizzate 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, parasassi, sistemi di allarme).  
b) Resta peraltro inteso che il Conduttore dovrà sottoporre all'approvazione preventiva del Locatore il progetto relativo ai lavori indicati nel precedente paragrafo suscettibili di alterare in misura significativa la configurazione funzionale dell'Immobile.  
c) Alla cessazione per qualsiasi causa della locazione, le eventuali migliorie, addizioni, riparazioni, ecc., effettuate ed approvate in accordo a quanto disposto al precedente punto b), resteranno acquisite dal Locatore senza che debba pagare rimborsi o indennità alcuni, ma anche senza possibilità di pretendere dal Conduttore il ripristino dell'Immobile nello *status quo ante* ai sensi di quanto previsto al precedente articolo 3.3.
2. Il Locatore consente che il Conduttore, nel rispetto delle norme di legge, applichi all'esterno dell'Immobile insegne (anche pubblicitarie), cartelli o

altri segnali inerenti la propria attività, previa comunicazione scritta al Locatore.

3. 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.

#### **Articolo 10 – Manutenzione**

1. Tutte le attività di manutenzione ordinaria saranno a carico del Conduttore. Nell'Allegato C al presente contratto, e che ne costituisce parte integrante, sono riportate le definizioni di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria.
2. Tutte le attività di manutenzione straordinaria e di adeguamento normativo degli impianti e delle strutture dell'Immobile necessarie al fine di conservare l'idoneità e la sicurezza dell'Immobile all'uso convenuto tra le Parti saranno a carico del Locatore, ad eccezione degli adeguamenti normativi relativi alle specifiche attività svolte dal Conduttore, a carico di quest'ultimo.
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 – Assicurazione**

1. Il Conduttore si impegna a stipulare con primaria compagnia assicuratrice e a mantenere in vigore per tutto il periodo della locazione una polizza per responsabilità civile a copertura di tutti i danni materiali diretti o indiretti a persone o cose, compresi i danni arrecati ai fabbricati e al Locatore, comunque riconducibili al Conduttore, per l'esercizio della sua attività specifica ivi comprese le operazioni di manutenzione a carico del Conduttore, per danni da inquinamento, per le cose in consegna e custodia, per l'utilizzo delle strutture presenti negli edifici.
2. Il Locatore si impegna a stipulare sull'Immobile una polizza in forma "All risks" con decorrenza dal giorno di presa in consegna dell'Immobile e a mantenerla attiva per tutta la durata del Contratto.

#### **Articolo 12 – Stato dell'Immobile**

Il Conduttore si obbliga a mantenere, a propria cura e spese, i locali forniti di tutti i necessari impianti e mezzi mobili di spegnimento, dei percorsi di esodo e



A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive script.

di ogni altro impianto e dispositivo di sicurezza in perfetta efficienza e pronti all'uso.

#### **Articolo 13 – Diritto di prelazione**

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 40 della Legge 27 luglio 1978 n. 392. al Conduttore viene riconosciuto il diritto di prelazione in caso di nuova locazione.

#### **Articolo 14 – Controversie**

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

#### **Articolo 15 - Imposte, Tasse, Registrazione e spese di contratto**

Tutti gli oneri fiscali gravanti sul presente Contratto sono a carico del Locatore, il quale provvederà a proprie cure e spese alla registrazione dello stesso.

#### **Art. 16 – Elezione di domicilio e comunicazioni**

Ai fini del presente contratto, le Parti eleggono, ai sensi dell'art. 47 del Codice Civile, il proprio domicilio come segue:

il Locatore: Investire Immobiliare SGR S.p.A., Piazza del Gesù, 49, 00186 Roma;

il Conduttore: Agenzia delle Entrate Direzione Regionale del Lazio, Via Capranesi n. 60 Roma;

Qualsiasi comunicazione relativa al presente contratto dovrà essere effettuata a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento e potrà essere anticipata via fax agli indirizzi sopra precisati.

#### **Art. 17 - Modifiche al Contratto**

Il presente contratto estingue e sostituisce qualsiasi precedente intesa verbale o scritta tra le Parti relativa al medesimo oggetto.

Qualunque eventuale modifica al presente contratto sarà valida solo se risultante da atto debitamente firmato dalle parti.

#### **Art. 18 - Rinvio e disciplina applicabile**

Per tutto ciò che non è previsto e pattuito nel presente contratto le Parti rinviano alle disposizioni stabilite dalla Legge 27/07/78, n. 392, recante la "Disciplina delle locazioni di immobili urbani" e successive modificazioni e integrazioni, nonché agli articoli del Codice Civile e a ogni altra norma vigente in materia di locazione.



**Art. 19 – Opzione per l'imponibilità**

La Locatrice dichiara espressamente di esercitare l'opzione per assoggettare ad IVA questo contratto di locazione.

**Art. 20 – Riservatezza e Tutela della Privacy**

Le Parti si impegnano a considerare strettamente riservati i dati e le informazioni di cui verranno a conoscenza ed a farne un uso limitato ai soli fini del contratto.

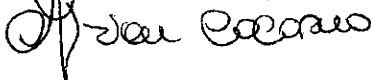
La Locatrice dichiara inoltre di ottemperare agli obblighi di legge in materia di tutela della privacy e che i dati saranno trattati in conformità a quanto disposto dal D.lgs. 196/03. A tal fine titolare del trattamento dei dati è la Investire Immobiliare SGR Spa, con sede operativa e amministrativa in Roma, Piazza del Gesù n. 48.

Letto, confermato e sottoscritto.

Roma, 29 ottobre 2008

INVESTIRE IMMOBILIARE SGR S.p.A.


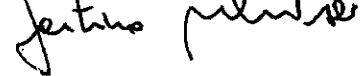
Fondo Obelisco  
Il Locatore  
(Un Procuratore)



Ai sensi dell'art. 1341 cod. civ. il Locatore approva specificamente per iscritto i seguenti articoli: 2; 3; 4; 5; 6.2; 7; 9; 13; 14; 15,16, 17, 20.

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO  
Santino Minisci

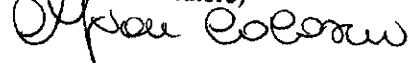
Il Conduttore



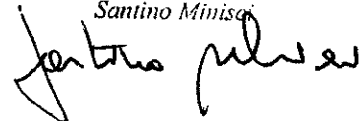
Il Locatore

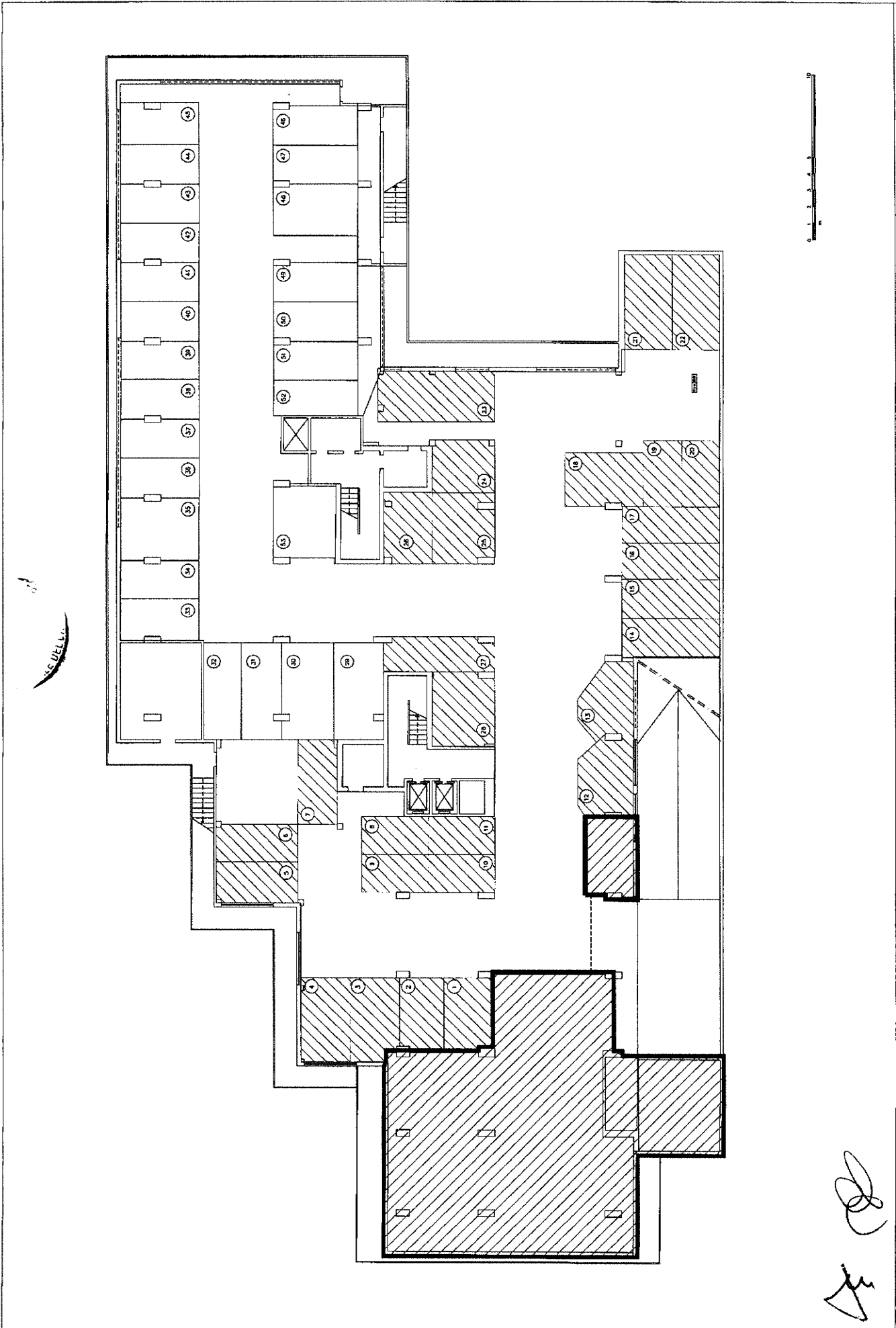
INVESTIRE IMMOBILIARE SGR S.p.A.

Fondo Obelisco  
(Un Procuratore)



IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO  
Santino Minisci



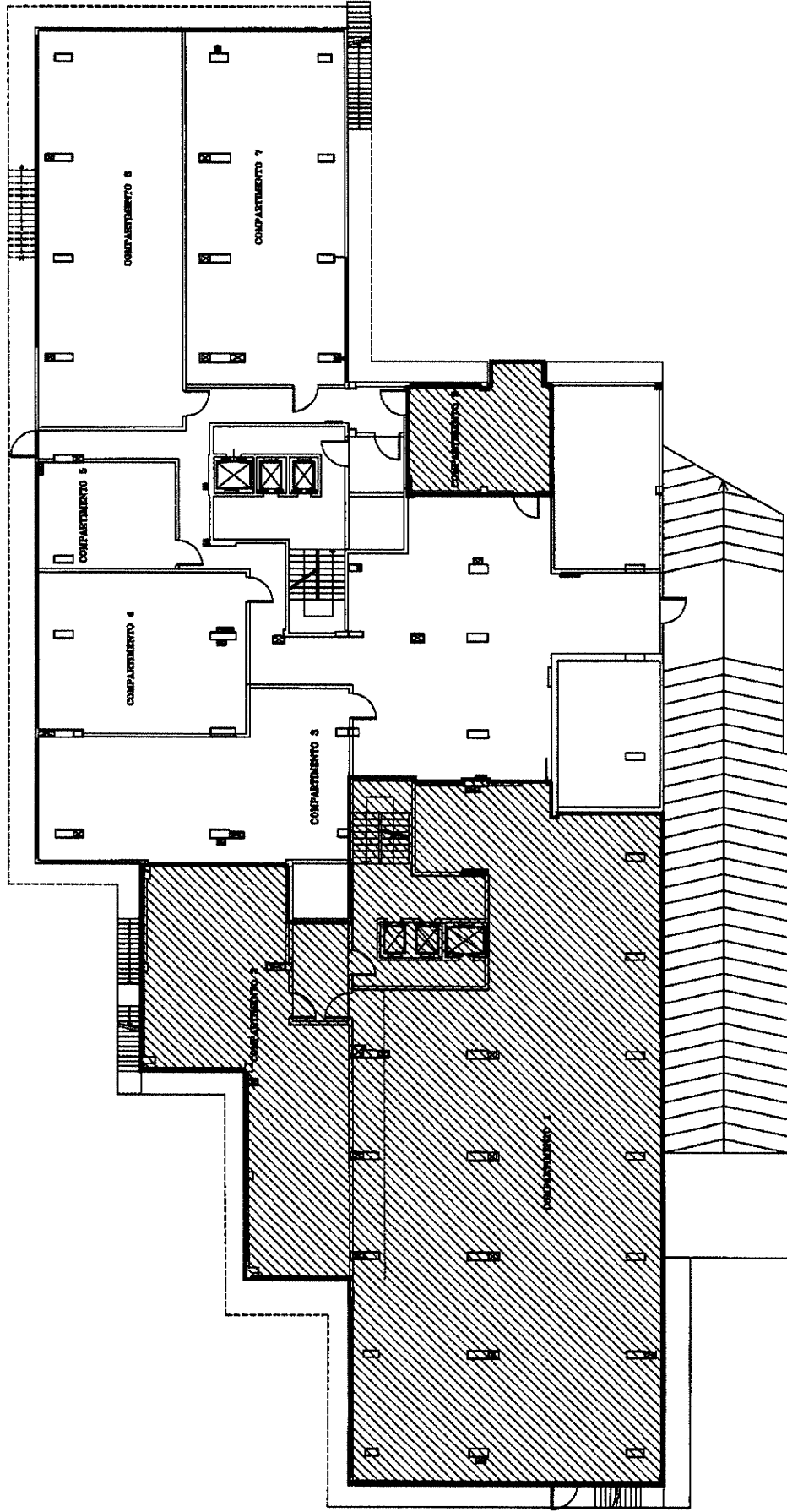


Piano Secondo Interrato

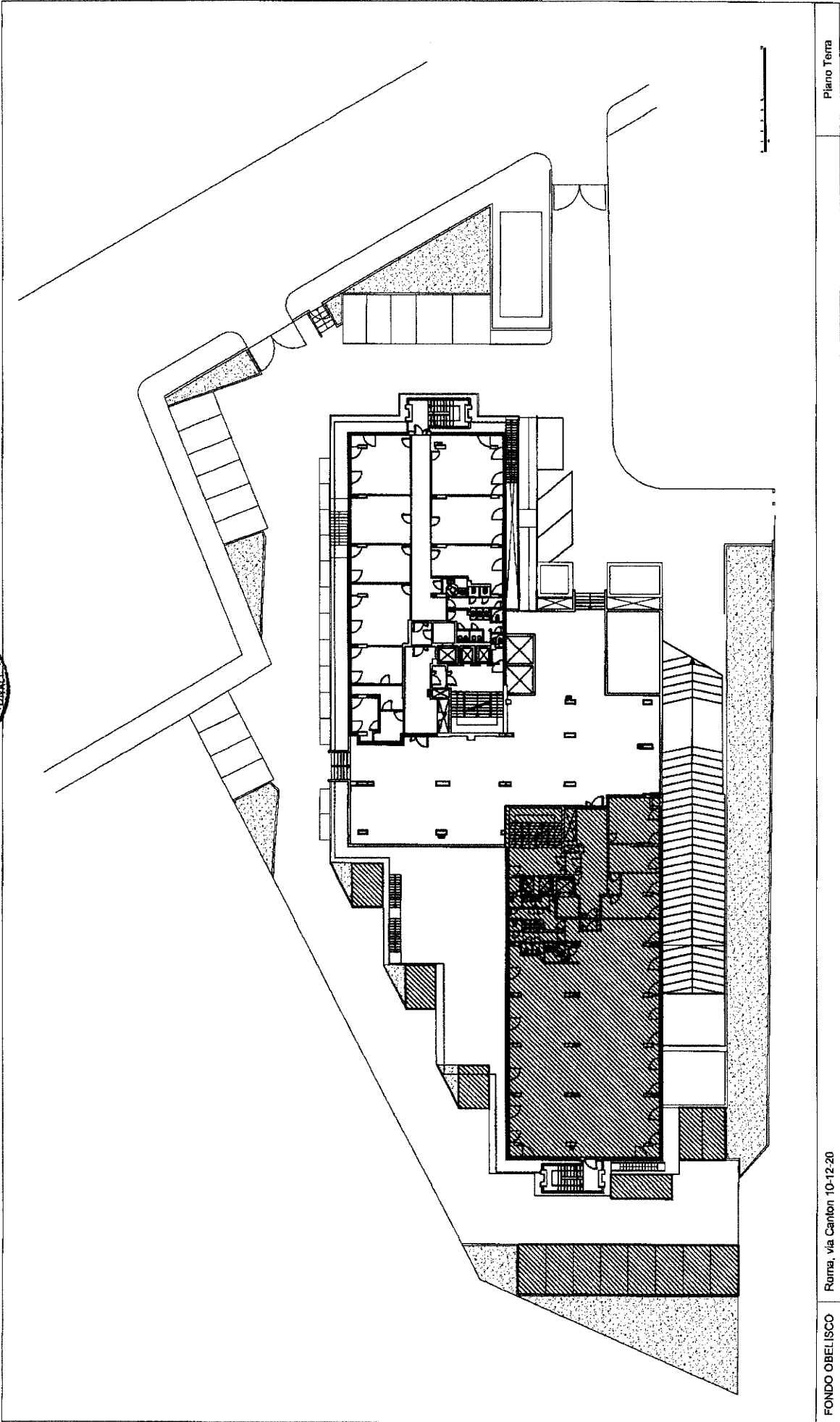
Roma, via Canton 10-12-20

FONDO OBELISCO

*A. P.*



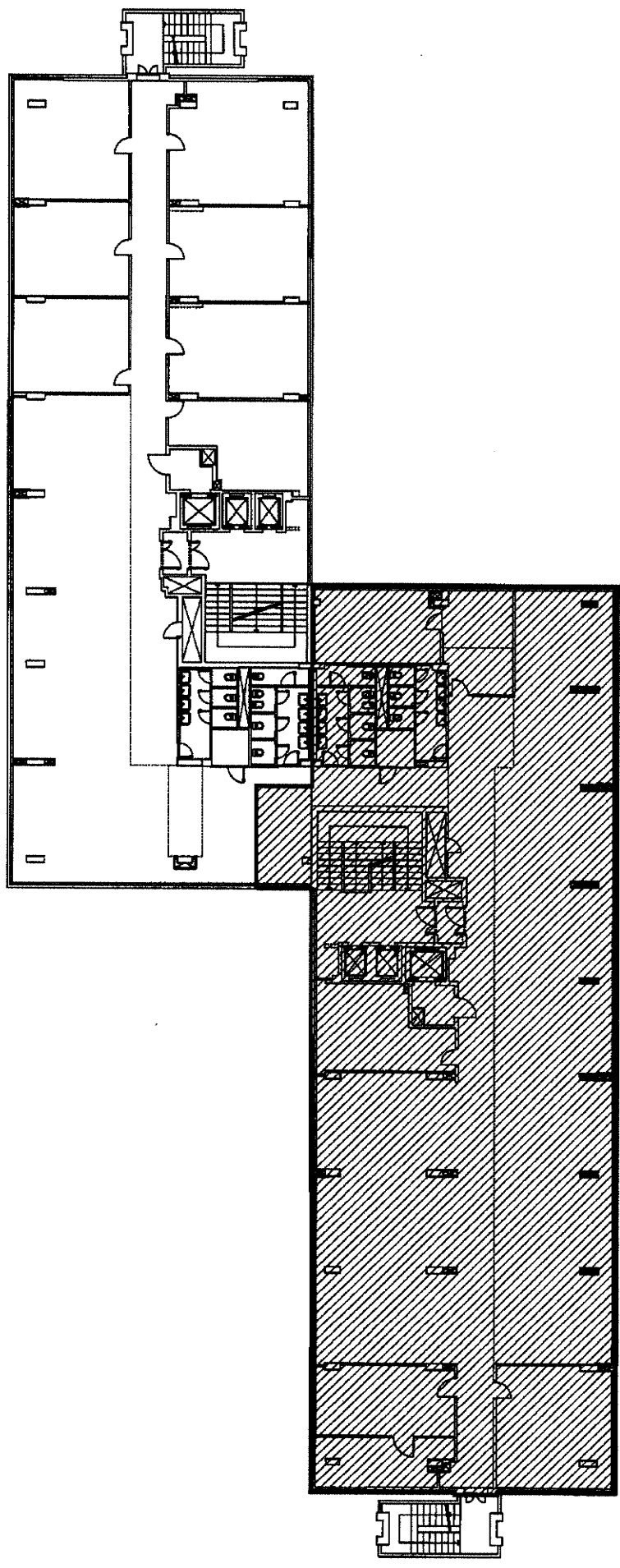
Handwritten signature or initials.



Piano Terra

FONDO OBELISCO | Roma, via Canton 10-12-20

Handwritten initials and a signature.



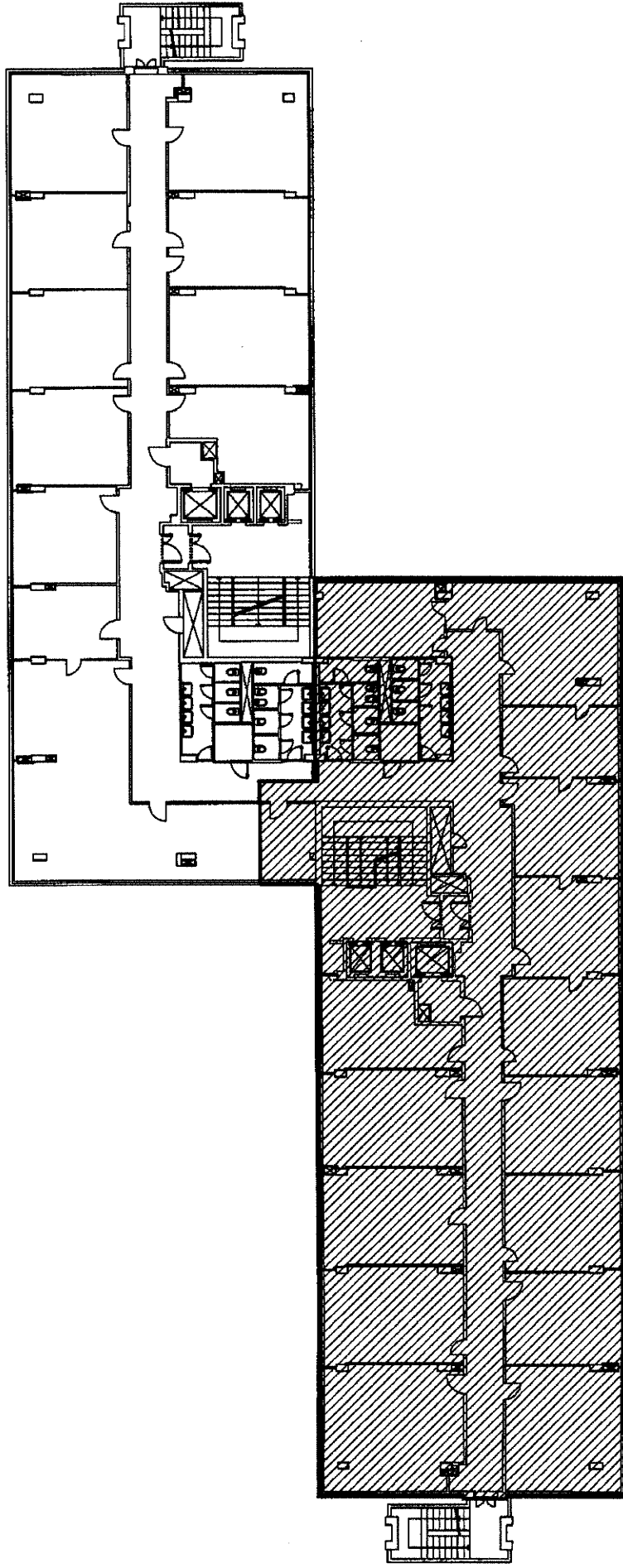
*Handwritten signature or initials.*

FONDO OBELISCO

Roma, via Canton 10-12-20

Piano Primo

DIREZIONE T.C.

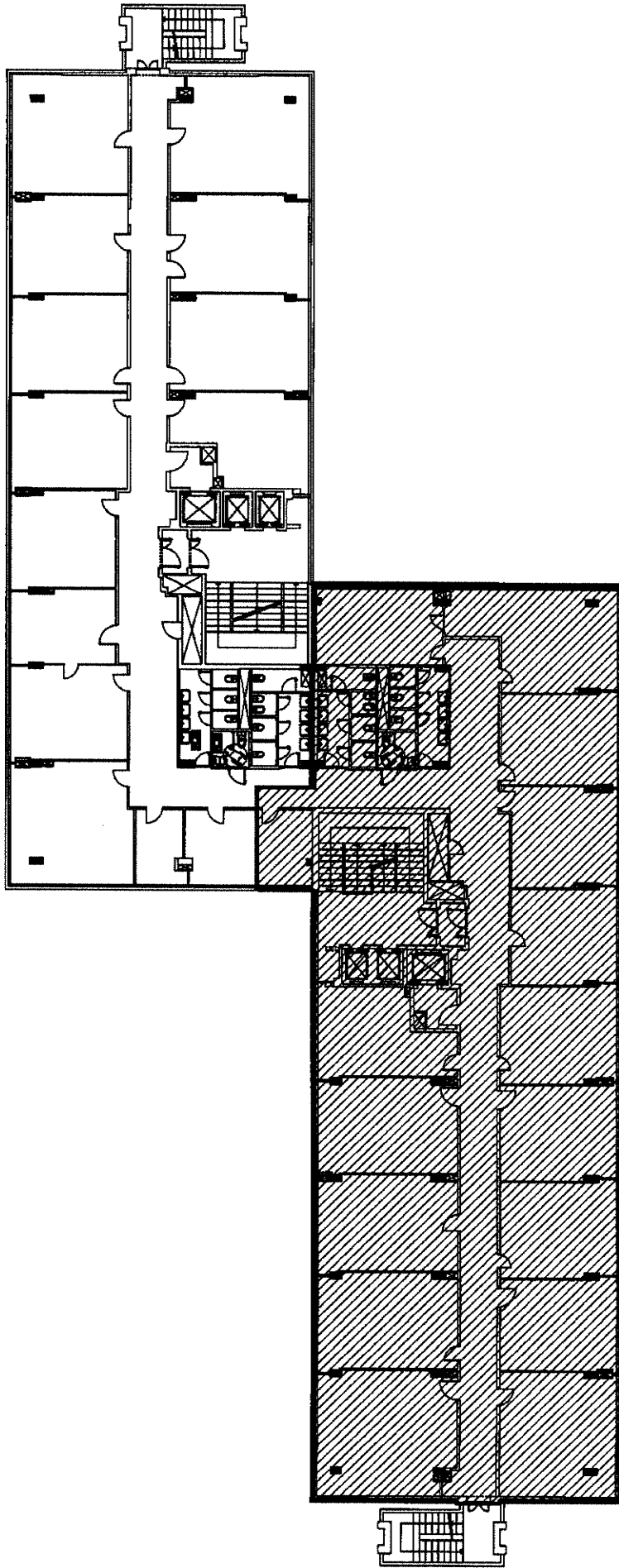


*[Handwritten signature]*

Plano Secondo

Roma, via Canton 10-12-20

FONDO OBELISCO



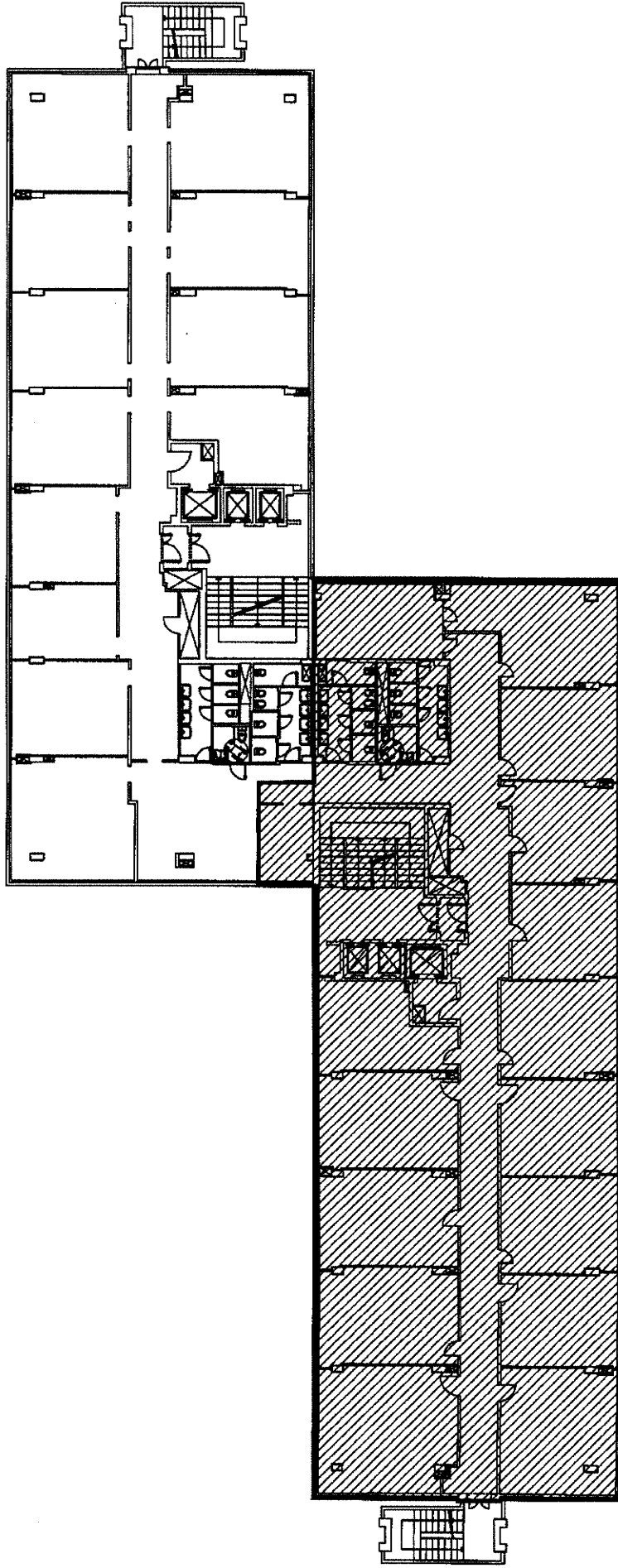
Handwritten initials and a signature.

FONDO OBELISCO

Roma, via Canton 10-12-20

Piano Terzo

SEZIONE RESINA



*[Handwritten signature]*

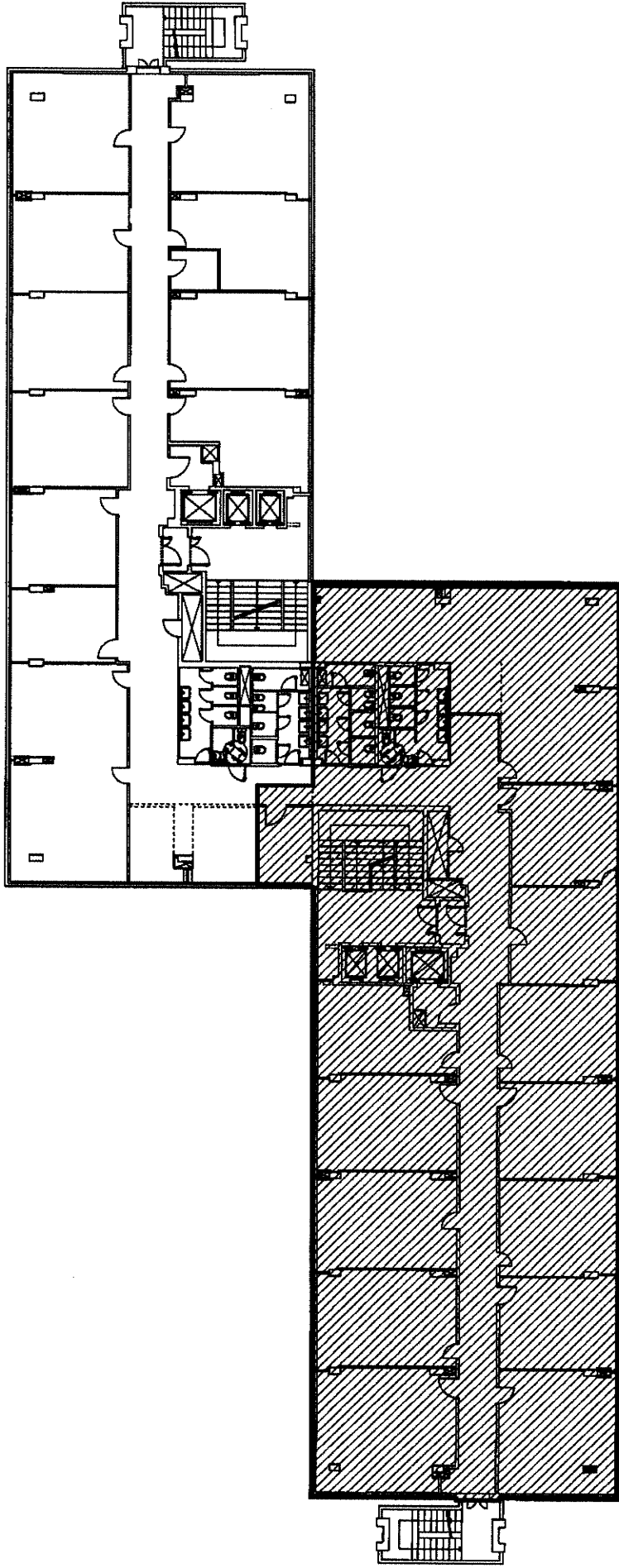
FONDO OBELISCO

Roma, via Canton 10-12-20

Piano Quarto



REGIONE REGIONALE

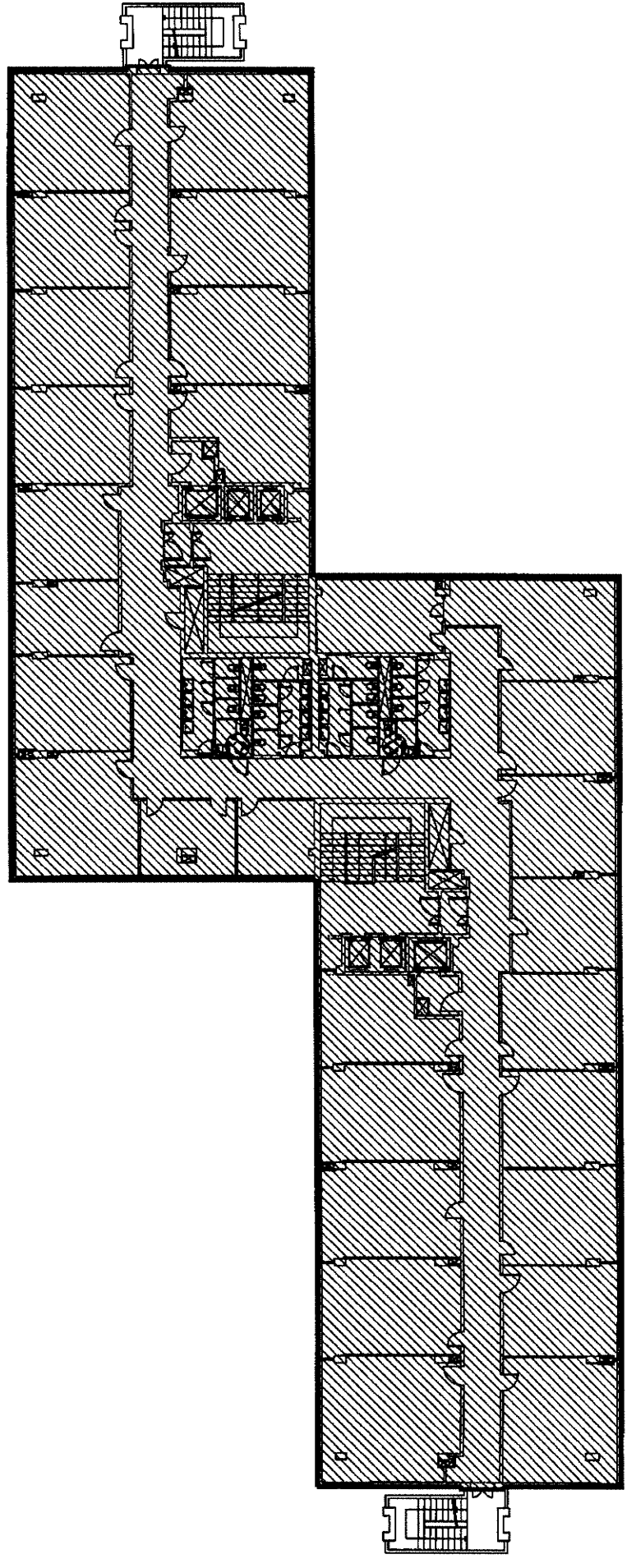


AS

FONDO OBELISCO

Roma, via Canton 10-12-20

Piano Quinto



*Handwritten signature or initials.*

Il Locatore si impegna ad effettuare sull'Immobile oggetto del contratto di locazione di cui il presente documento ne costituisce parte integrante i seguenti lavori di ristrutturazione specificamente concordati con il Conduttore.

**OPERE PROVVISORIALI E DI SICUREZZA**

cantierizzazione (per tutte le fasi)

**DEMOLIZIONI E RIMOZIONI**

rimozione zoccolino corridoi  
 smantellamento rivestimenti per i corridoi  
 demolizioni murature per archivi piano interrato e porta scala emergenza piano terra  
 demolizioni controsoffitti dei corridoi e bagni  
 smantellamento di murature, pavimentazione sottofondi e rivestimenti per i bagni compresi bagno disabili  
 bonifica canali e quadri elettrici non utilizzati.  
 rimozione carta per le pareti mobili  
 smontaggio porte interne bagni  
 rimozione impianti dismessi  
 pulizie di fine cantiere  
 rimozione e smaltimento impianto NAF dell'archivio

**ASSISTENZE MURARIE E GESTIONE APPALTATORI INCARICATI DALLA PROPRIETA'**

Assistenze murarie

**PARTIZIONI e INTONACI**

divisori per i piani - annessione stanze server al piano  
 partizioni archivi REI  
 partizioni per nuovi divisori dei bagni  
 Revisione parziale degli intonaci ( solo parti comuni ammalorate ammalorare)

**CONTROSOFFITTI**

controsoffitti per i corridoi  
 controsoffitti per i bagni  
 controsoffitti ingressi

**PAVIMENTAZIONI E RIVESTIMENTI E OPERE IN PIETRA**

nuova pavimentazione in PVC e zoccolino corridoi  
 nuove pavimentazioni bagni  
 ripristino pavimentazioni ingressi interni per le parti ammalorate  
 pavimentazione vani tecnici  
 rivestimenti bagni

**RIFACIMENTO COPERTURA e VANI TECNICI**

revisione pavimentazione e impermeabilizzazione copertura (solo area impianti)  
 rifacimento pavimentazione vani tecnici

**TINTEGGIATURE**

Tinteggiature murature garage  
 Tinteggiatura bagni  
 Tinteggiatura partizioni e soffitti  
 Tinteggiatura parete esterna rampa  
 Tinteggiatura corpi scala e androni

**PORTE PORTONI E CANCELLI**

Porte REI garage - archivi - scale emergenza  
 Nuove porte per i bagni

**FACCIATA ESTERNA**

revisione sigillatura e meccanismo di apertura finestre

**ALLESTIMENTO BAGNI**

corpo bagni  
 bagni Handicappati  
 allacci e scarichi i bagni

**IMPIANTI ELEVATORI**

**Palazzina B - MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

n. 2 Ascensore 5 persone - 400kg  
 n. 1 Ascensore 8 persone - 630kg

**Palazzina A - MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

n. 2 Ascensore 5 persone - 400kg  
 n. 1 Ascensore 8 persone - 630kg

**IMPIANTI ELETTRICI - CABINA DI TRASFORMAZIONE**

*[Handwritten signature]*

Cabina di trasformazione - palazzina B
<b>IMPIANTI ELETTRICI - ILLUMINAZIONE E FORZA MOTRICE</b>
Dorsali impianto di illuminazione e forza motrice - palazzina B + 6° piano pal. A
Corpi illuminanti corridoi - palazzina B+ 6° piano pal. A
Luci di sicurezza - palazzina B+ 6° piano pal. A
<b>IMPIANTI ELETTRICI - ARCHIVIO E GARAGE</b>
Dorsali impianto di illuminazione e forza motrice archivio - corpi illuminanti palazzina B
Impianto di illuminazione garage - corpi illuminanti
Corpi illuminanti garage
<b>IMPIANTI MECCANICI - PALAZZINA B</b>
<b>SOTTOCENTRALE TERMOFRIGORIFERA - palazzina B</b>
Refrigeratore d'acqua con condensazione ad aria completo di n. 2 elettropompe di circolazione, serbatoio inerziale, quadro elettrico di comando e controllo.
<b>IMPIANTO A VENTILCONVETTORI - palazzina B</b>
Ventilconvettori a parete o soffitto (lato corridoio)
<b>IMPIANTO AEREAULICO - palazzina B</b>
Installazione di nuova Unità di trattamento aria primaria
collegamenti ventilconvettori edificio B per fase transitoria
<b>IMPIANTI IDRAULICI E SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE - PALAZZINA B</b>
realizzazione dell'adduzione e scarico dei bagni
realizzazione delle colonne montanti
<b>IMPIANTI ANTINCENDIO</b>
<b>LAVORAZIONI PER GARAGE E MONTANTI FABBRICATO</b>
Disconnessione delle montanti del fabbricato, con nuovo bypass dalla consegna dello sprinkler fino alle montanti e relativa messa a norma e funzionamento del gruppo di pompaggio.
<b>IMPIANTO DI SPEGNIMENTO - archivio</b>
<b>IMPIANTO RIVELAZIONE INCENDI - archivio</b>
<b>PERSONALIZZAZIONI CONDUTTORE</b>
Eventuale spostamento punti rete/luce/dati per adeguamento esigenze Conduttore da concordare, di volta in volta durante i Lavori, con il Locatore e la Direzione Lavori



## ALLEGATO C

### Manutenzione ordinaria

Si intende per **manutenzione ordinaria** la serie di interventi di manutenzione a guasto e preventiva, periodica, atti a mantenere gli immobili oggetto della locazione sia in condizioni d'uso adeguate ed in sicurezza nei confronti del pericolo imminente e dell'insidia sia in condizioni d'uso secondo standard prefissati in modo che possano essere utilizzati per gli scopi per i quali sono stati locati.

Pertanto la **manutenzione ordinaria** comprende tutti gli interventi di riparazione, di rinnovamento o di sostituzione delle finiture degli edifici e di reintegro di modeste parti strutturali, e quelli necessari per integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, nonché ogni elemento facente parte integrante dell'unità immobiliare ovvero dell'intero complesso edilizio, comprese le aree di pertinenza, le recinzioni e passi carrabili, ecc.

### Manutenzione straordinaria

Si intende per **manutenzione straordinaria** la serie di interventi di manutenzione non periodici:

- per modifiche od integrazioni necessarie atte a contrastare il naturale degrado degli immobili ovvero a trasformare l'organismo edilizio;
- per la messa a norma degli edifici e degli impianti a seguito dell'individuazione di interventi di adeguamento impiantistico, secondo le prescrizioni di sicurezza antincendio ovvero di prevenzione incendi, ovvero di superamento delle barriere architettoniche.



È considerata **manutenzione straordinaria** ogni intervento di rinnovamento o di sostituzione di parti complete sia strutturali sia tecnologiche.

Si riporta nel seguito l'elencazione degli interventi rientranti nella **manutenzione straordinaria**:

- a) controlli statici generali sui fabbricati.
- b) fondazione ed elementi strutturali in elevazione
  - ogni intervento su parti strutturali.
- c) coperture:
  - ripasso generale del manto di copertura;
  - rifacimento integrale del manto di copertura;
  - sostituzione di gronde e pluviali;
  - rifacimento di camini e canne fumarie;
  - sostituzione di elementi costituenti l'orditura primaria e secondaria del solaio di copertura.
- d) prospetti:
  - ripasso generale dell'intonaco di facciata ovvero degli elementi costituenti la facciata;
  - rifacimento totale dell'intonaco di facciata;
  - intervento generale sugli elementi costituenti la facciata;
  - tinteggiatura totale dell'intonaco delle murature esterne;

- sostituzione di elementi costituenti la facciata;
  - interventi di risanamento delle superfici di rivestimento di facciata, con distacco delle parti instabili, accurata pulizia ed eventuale rifacimento del sottofondo e successiva posa delle parti mancanti;
  - installazione o sostituzione di inferriate, cancellate, infissi, seminfissi e vetrate.
- e) recinzioni e cancelli esterni
- sostituzione di recinzioni, cancellate, inferriate, cancelli e portoni;
- f) cortili, spazi esterni, aree a verde
- rifacimento completo del manto di pavimentazione;
  - rifacimento dell'impianto di illuminazione;
  - rifacimento ed eventuale impermeabilizzazione di aree esterne.
- g) fognature e scarichi
- rifacimento della rete di raccolta delle acque pluviali, compresi i pozzetti;
  - adeguamento delle fognature alle norme di legge, anche a carattere locale;
  - ricostruzione, allacciamenti, modifiche degli scarichi per eliminare difetti;
  - rifacimento e riparazione della rete fognante dal collettore urbano ovvero dal depuratore ai fabbricati;
  - integrazione di impianti fognanti con posa di pozzetti di ispezione;
  - sostituzione di elettropompe o pompe sommerse;
  - sostituzione di colonne di scarico;
  - rifacimento dell'impianto di depurazione.
- h) serramenti ed infissi
- sostituzione di serramenti ed infissi esterni nella misura non inferiore ad 1/3 dei complessivi dell'edificio.
- i) parti interne
- rifacimenti e rappezi di grossa entità a seguito di distacco od ammaloramento di intonaco, con conseguente stuccatura, rasatura e tinteggiatura, di pareti e soffitti, anche a volta;
  - opere murarie di riparazione di strutture, anche murarie, del fabbricato;
  - rifacimenti ed interventi di grossa entità sul rivestimento delle pavimentazioni;
  - rifacimenti ed interventi sul sottofondo delle pavimentazioni;
- j) impianti idrico-sanitari
- adeguamento od integrazione dei servizi igienici;
  - rifacimento dell'impianto idrico di distribuzione interna;
  - sostituzione degli apparecchi sanitari;
  - piastrellature e opere murarie conseguenti alla sostituzione di apparecchi sanitari;
  - sostituzione di eventuali serbatoi di accumulo di acqua potabile;
  - installazione di contatori divisionali di acqua calda e fredda.



k) impianti elettrici

- rifacimento per adeguamento a norme di legge o CEI;
- rifacimento e adeguamenti alle norme di sicurezza (legge 46/90, ecc.);
- sostituzione dei trasformatori;
- spostamento dei contatori;
- sostituzione ovvero qualsivoglia intervento sui quadri generali;
- installazione ovvero sostituzione di impianto parafulmine.

l) impianto di riscaldamento

- rifacimento per adeguamento a norme di legge;
- rifacimento e adeguamenti alle norme di sicurezza (legge 46/90, ecc.);
- sostituzione della caldaia;
- sostituzione del bruciatore;
- rifacimento o riparazione delle tubazioni di mandata o di ritorno;
- sostituzione integrale degli elementi radianti;
- adeguamento delle canne fumarie, delle canne di esalazione e della ventilazione dei locali alle norme di legge.

m) impianto di condizionamento

- rifacimento per adeguamento a norme di legge;
- rifacimento e adeguamenti alle norme di sicurezza (legge 46/90, ecc.);
- sostituzione o riparazione dei gruppi frigoriferi;
- sostituzione delle UTA;
- sostituzione integrale dei ventilconvettori;
- rifacimento o riparazione delle tubazioni di mandata o di ritorno;
- sostituzione delle reti di distribuzione dell'aria;
- installazione di serrande tagliafuoco.

n) impianti di sollevamento

- installazione ovvero sostituzione integrale dell'impianto;
- sostituzione del motore, dell'avvolgimento motore, delle parti meccaniche delle guide, del quadro ed apparecchiature elettriche, sostituzione degli ammortizzatori;
- interventi di adeguamento alle norme di legge.

o) impianti di prevenzione e spegnimento incendi

- ogni intervento volto all'ottenimento e rinnovo dei CPI relativo alla seguente attività: edificio adibito uffici con presenza di oltre 500 persone;
- rifacimento ovvero modifica od integrazione, per adeguamento a norme di legge ovvero a seguito di prescrizioni degli organi preposti, degli impianti di prevenzione e spegnimento incendi (comprendendo a titolo esemplificativo e non esauriente:
  - \* impianti di rivelazione fumi e calore



- \* impianti di idranti ovvero a naspo
- \* porte tagliafuoco
- \* protezione contro il fuoco di strutture ovvero elementi edilizi)
- \* sostituzione ovvero ampliamento di porte tagliafuoco se rientranti nella seguente attività:  
edificio adibito uffici con presenza di oltre 500 persone.

