

CONTRATTO DI LOCAZIONE
DI IMMOBILE AD USO GOVERNATIVO

tra

CASTELLO SGR S.p.a. di Milano, Via G. Puccini 3, che interviene nel presente atto in qualità di società di gestione del "*Fondo Alpha Square - Fondo di investimento alternativo immobiliare riservato*", (il "Fondo"), codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano 13456100158, in persona del legale rappresentante dott. Giampiero Benedetto Maria Schiavo, munito degli occorrenti poteri in virtù di delibera del Consiglio di Amministrazione in data 26 giugno 2020

- in prosieguo anche "**Locatore**" -

e

Ispettorato Nazionale del Lavoro – Ispettorato Territoriale del Lavoro di Perugia, con sede in Perugia, CAP 06124, Via Palermo n. 106/110, rappresentata dalla dott.ssa Rita Bontempo, nata a Montenero di Bisaccia (CB) il 18/12/1960, c.f. BNTRTI60T58F576D, nella sua qualità di Direttore *pro tempore* dell'Ispettorato Territoriale del Lavoro di Perugia (di seguito il "Conduttore" o l'"Amministrazione")

(nel seguito il Locatore ed il Conduttore definiti anche come le "**Parti**" quando richiamati congiuntamente ovvero come la "**Parte**" quando richiamati singolarmente).

Premesso

- a) che il Locatore è pieno ed esclusivo proprietario del complesso immobiliare sito in Perugia via Palermo 106/110;
- b) che il Conduttore attualmente conduce in locazione alcune porzioni del Complesso in forza di precedente contratto di locazione e lo stesso ritiene gli spazi individuati idonei per l'esercizio della propria attività;
- c) che il suddetto contratto di locazione è stato disdettato per la data dell'1/8/20 al fine di addivenire alla stipula di un nuovo contratto di locazione alle condizioni che seguono (di seguito il "**Contratto di Locazione**").

Tutto ciò premesso tra le Parti, si conviene e si stipula quanto segue.

Articolo 1 – Premesse e Allegati

1.1. Le Premesse e gli Allegati formano parte integrante e sostanziale del presente Contratto di Locazione.

Articolo 2 – Oggetto

2.1. Con la sottoscrizione del presente Contratto di Locazione, il Locatore concede in locazione al Conduttore, che accetta, giusto nulla-osta alla stipula rilasciato dall'Agenzia del Demanio con nota n° 12757 del 30/07/2020, le seguenti porzioni dell'immobile sito in Perugia, Via Palermo n. 106/110 (di seguito il "**Complesso Immobiliare**"):

A) piano quinto (uso uffici, per ca. 1.442,0 mq);

B) porzione del piano quarto (uso uffici, per ca. 720,0 mq);

C) parte del piano seminterrato (uso magazzini, per ca. 284 mq);

per un totale locato di ca. 2.446,0 mq (di seguito, complessivamente, l'“**Immobile**”), il tutto come meglio rappresentato nelle planimetrie allegate al presente contratto sub A) e identificato al NCEU del Comune di Perugia al Foglio 235, Mappale 1464, sub 43, categoria D/8 (parte); Foglio 235, Mappale 1464, sub 45, categoria D/8, Foglio 235, Mappale 1464, sub 46, categoria D/8; Foglio 235, Mappale 1464, sub 40, categoria C/2; Foglio 235, Mappale 1464, sub 38, categoria C/2.

Articolo 3 – Durata

3.1. La locazione avrà la durata di 9 (nove) anni con decorrenza 01.08.2020 e scadenza 31.07.2029.

In caso di mancata disdetta da parte del Locatore – da comunicarsi a mezzo raccomandata almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza – sarà cura dell'Amministrazione, previo accertamento della sussistenza di ragioni di convenienza e di pubblico interesse per la rinnovazione del contratto in questione, comunicare, entro i 6 (sei) mesi precedenti la scadenza del presente contratto, la propria volontà di procedere alla rinnovazione del contratto medesimo, ferme restando comunque le disposizioni di legge vigenti che disciplinano il rinnovo dei contratti di locazione della Pubblica Amministrazione.

Sarà facoltà dell'Amministrazione di recedere dal contratto di locazione in qualunque momento e per qualsiasi motivo. Nella predetta ipotesi l'Amministrazione si riterrà sciolta da ogni vincolo mediante disdetta comunicata con lettera raccomandata con avviso di ricevimento o mediante posta elettronica certificata (PEC) sei mesi prima della riconsegna dei locali.

Articolo 4 – Consegna dell'Immobile

4.1. L'immobile è già nella disponibilità del Conduttore in virtù di precedente contratto di locazione.

Il Locatore si impegna a produrre le seguenti certificazioni:

- a) Certificato di Prevenzione Incendi / Dichiarazione asseverata da tecnico abilitato con riferimento alla conformità impiantistica ai sensi della normativa applicabile in materia antincendio, con adeguamento alla medesima normativa anche del piano interrato, entro il 31/12/2020;
- b) Documento di verifica della vulnerabilità sismica dell'immobile, entro il 31/12/2020 e dei lavori di miglioramento/adeguamento eventualmente necessari per rientrare nei parametri previsti dalle Norme Tecniche di Costruzione 2018, per cui il Locatore si impegna a fornire computo metrico e cronoprogramma delle attività – comprensivo delle tempistiche attese per l'ottenimento della dichiarazione asseverata da tecnico abilitato - entro il 31/03/2021.

Fermo i termini che precedono, il locatore si impegna in ogni caso a consegnare entro il 30/09/2020 al conduttore le preliminari risultanze istruttorie delle verifiche della vulnerabilità sismica dell'immobile.

Il locatore si impegna altresì ad eseguire i lavori necessari a ricavare un locale archivio di mq 12 da destinare a deposito del materiale sequestrato dal Nucleo Carabinieri del Lavoro operante presso l'ITL Perugia.

Le parti pattuiscono che la mancata produzione della documentazione indicata alle lettere a) e b), per causa imputabile al locatore, costituisce inadempimento contrattuale, con la conseguente risoluzione automatica del contratto di locazione, come clausola risolutiva espressa (art. 1456 c.c.). Resta in ogni caso inteso che laddove le preliminari risultanze istruttorie segnalassero al locatore l'urgenza di effettuare lavori imprevisti che possano portare a una deroga del termine il Locatore si obbliga a darne immediata comunicazione al conduttore e comunque entro 15 giorni comunicandogli e documentandogli la motivata necessità di derogare al termine previsto per la fine lavori

Il Locatore non intende concedere all'Amministrazione la facoltà di procedere all'acquisto dell'immobile locato.

E' fatto divieto di cedere in locazione, o sublocazione, anche parziale, gli spazi locati o di darli in comodato parziale e/o totale a terzi, fatta salva specifica autorizzazione del Locatore.

Articolo 5 – Canone di locazione

Il canone annuo di locazione, congruito dall'Agenzia del Demanio di Perugia per l'importo di € 150.000,00 (euro centocinquantamila/00), in virtù di quanto disposto dall'art. 3, commi 4 e 6, del D.L. 95/2012, convertito con modifiche dalla L. 135/2012, viene ridotto del 15% (quindici per cento) e convenuto in € 127.500,00 (euro centoventisettemilacinquecento/00) oltre l'I.V.A. nella misura dovuta ai sensi di legge vigente (di seguito il **"Canone"**), per un totale di € 155.550,00 (euro centocinquantacinquecentocinquanta/00), pagabili in rate semestrali posticipate a mezzo di ruolo di spesa fissa intestato alla Società CASTELLO SGR S.p.A., Fondo Alpha Square, con sede legale in Milano, CAP 20121, Via Puccini n. 3, mediante accredito sul c/c bancario della dedicato.

Il canone così determinato è dovuto a decorrere dalla data di decorrenza del presente contratto, 01.08.2020.

Resta inteso che qualora per l'effettuazione degli eventuali lavori necessari all'adeguamento dell'immobile conseguenti alla verifica di vulnerabilità sismica si rendesse necessario abbandonare l'immobile, il conduttore non sarà tenuto al pagamento del canone per il periodo corrispondente al mancato utilizzo degli spazi locati.

Il Locatore, per assicurare la tracciabilità dei flussi finanziari ai sensi dell'art. 3 Legge n. 136 del 13 agosto 2010 e s.m.i., utilizzerà un conto corrente bancario dedicato.

Gli estremi del conto corrente sono i seguenti: **Conto canoni IT04U0330701719000000029963.**

L'importo, come sopra determinato, non comprende le spese e gli oneri accessori.

Salvo quanto previsto da eventuali provvedimenti normativi sul contenimento della spesa pubblica, dall'inizio del secondo anno della locazione il Canone sarà aggiornato, senza necessità di richiesta scritta del Locatore, in relazione alla variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi nell'anno precedente, ai sensi dell'art. 32 della L. 27 luglio 1978 n. 392, così come modificato dall'art. 1, comma 9 *sexies*, del D.L. 7 febbraio 1985 n° 12, convertito, con modificazioni, nella L. 5 aprile 1985, n. 118.

A norma dell'art. 1462 del codice civile, il pagamento del Canone da parte del Conduttore non potrà essere sospeso né ritardato oltre i termini stabiliti dal contratto, essendo il Conduttore legittimato ad opporre eccezioni solo dopo aver provveduto al pagamento integrale di tutte le rate di Canone scadute.

Articolo 6 – Oneri accessori

6.1. Sono interamente a carico del conduttore gli oneri accessori, quantificati secondo tabella millesimale allegata al contratto (sub B), che verranno fatturati con cadenza semestrale salvo conguaglio a fine esercizio. Contestualmente alla fatturazione degli oneri, il Locatore trasmetterà al Conduttore, preferibilmente mediante posta elettronica, la documentazione relativa alle spese oggetto di rendiconto e successivo conguaglio.

Per quanto concerne l'energia elettrica (con esclusione della componente impianti caldo/freddo centralizzati) e l'acqua, avendo il Conduttore utenze autonome con contatori dedicati e autonomi contratti di fornitura saranno dovute dal Conduttore solo le quote relative alle spese condominiali per i consumi imputabili alle sole parti comuni, così come risultanti dal riparto delle tabelle millesimali.

Articolo 7 – Migliorie, addizioni, modifiche

7.1 Il Conduttore dovrà comunicare per iscritto al Locatore, attraverso la trasmissione di un report tecnico che descriva la natura, il metodo di realizzazione e l'impatto strutturale delle addizioni/migliorie (i "**Lavori di Addizioni/Migliorie**"), che egli intenda eseguire nella Porzione Immobiliare.

7.2. L'esecuzione dei predetti Lavori di Addizioni/Migliorie da parte del Conduttore dovrà essere previamente autorizzata per iscritto dal Locatore, autorizzazione che non potrà essere irragionevolmente negata. La richiesta scritta, secondo le formalità di cui sopra, sarà ritenuta approvata qualora il Locatore non comunichi, sempre per iscritto, la propria approvazione o diniego entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della richiesta del Conduttore.

7.3. Il Conduttore dovrà notificare per iscritto al Locatore, attraverso la trasmissione di un report tecnico che descriva la natura, il metodo di realizzazione e l'impatto strutturale dei lavori da svolgere, la propria intenzione di effettuare qualsiasi tipo di modifica: (i) relativamente ad ogni aspetto strutturale dell'Immobile; (ii) che richieda l'ottenimento di qualunque tipo di autorizzazione amministrativa, oppure (iii) che dia luogo al pagamento di oneri di qualsiasi tipo (inclusi oneri di urbanizzazione o contributi sul costo di costruzione) o dia luogo ad un aumento delle imposte a carico del Locatore (i lavori di cui ai punti (i), (ii) e (iii), di seguito collettivamente le "**Modifiche**").

7.4. Con riferimento alle Modifiche, il Locatore avrà il diritto di preventivamente approvare o rifiutare insindacabilmente la loro esecuzione (in caso di rifiuto l'esecuzione di tali Modifiche è espressamente vietata). Le Modifiche approvate dovranno essere eseguite dal Conduttore in conformità a tutte le leggi e regolamentazioni vigenti, tutte le necessarie licenze, permessi ed autorizzazioni dovranno essere preventivamente ottenuti e tutte le necessarie domande o richieste dovranno essere state depositate e/o protocollate presso i necessari enti od autorità pubbliche nei termini all'uopo prescritti. Qualora le Modifiche diano luogo al pagamento di oneri di qualsiasi tipo (inclusi oneri di urbanizzazione o contributi sul costo di costruzione) od un aumento delle imposte a carico del Locatore, il Conduttore dovrà mantenere indenne e manlevare interamente il Locatore da tali oneri.

7.5. Ogni qualvolta i Lavori di Addizioni/Migliorie o le Modifiche richiedano il deposito/protocollazione della richiesta di un permesso edilizio e/o l'ottenimento di un'autorizzazione amministrativa: (i) il Conduttore dovrà inviare al Locatore tutti i documenti relativi ai Lavori di Addizioni/Migliorie o alle Modifiche previsti, quali ad esempio il progetto, le planimetrie e la documentazione tecnica; e (ii) il Locatore, qualora abbia approvato i Lavori di Addizioni/Migliorie o le Modifiche, presterà la propria collaborazione al Conduttore, affinché egli possa depositare/protocollare i documenti necessari e possa richiedere ed ottenere le necessarie autorizzazioni amministrative. Ogni costo inerente detta attività dovrà rimanere ad esclusivo carico del Conduttore.

7.6. Tutti i costi e gli oneri, nessuno escluso ed eccettuato, derivanti dalla progettazione od esecuzione di eventuali Lavori di Addizioni/Migliorie e/o Modifiche nella Porzione Immobiliare saranno assunti a proprio integrale ed esclusivo carico dal Conduttore il quale, sin d'ora, si obbliga a mantenere il Locatore integralmente manlevato ed indenne da ogni costo, domanda, azione e/o pretesa di terzi in genere, comunque derivanti, anche indirettamente, dalla realizzazione di dette opere.

7.7. Resta inteso tra le Parti che le domande necessarie per richiedere e ottenere le autorizzazioni amministrative per le pratiche oggetto del presente articolo verranno inoltrate alle amministrazioni competenti a nome del Locatore, non essendo stata conferita alcuna delega e/o procura al Conduttore per la gestione di tali attività.

7.8. Al termine della locazione nulla sarà dovuto al locatore a titolo di rimborso spese di ripristino per le eventuali migliorie addizioni o modifiche apportate ai locali.

Articolo 8 – Responsabilità

8.1. A far tempo dalla firma del Contratto di Locazione, il Conduttore è costituito custode della Porzione Immobiliare ed è direttamente responsabile verso il Locatore ed i terzi dei danni causati per sua colpa da ogni atto, abuso o trascuratezza nell'uso della Porzione Immobiliare e, da tale data, si obbliga ad osservare, e a far osservare al proprio personale, le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.

Articolo 9 – Assicurazione

9.1. Il Conduttore si impegna a stipulare entro 45 (quarantacinque) giorni dalla sottoscrizione del presente contratto, e si impegna a mantenere in vita per tutta la durata dello stesso, un contratto di assicurazione per i rischi di responsabilità civile con riguardo all'attività svolta dal Conduttore nella Porzione Immobiliare, nonché per rischi locativi derivanti dalla detenzione della Porzione Immobiliare ai sensi dell'art. 1588 c.c (avente massimale pari almeno ad Euro 1.000.000,00 per singolo evento o anno).

Il Conduttore si impegna a consegnare al Locatore evidenza documentale della vigenza della suddetta polizza dietro richiesta scritta di quest'ultimo.

9.2. Il Conduttore dovrà: (i) mantenere in essere valida ed operante la/e polizza/e assicurativa/e di cui al precedente art. 9.1 per l'intera durata del presente Contratto di Locazione conformemente al contenuto ed alle condizioni qui previste, (ii) tempestivamente compiere quanto previsto nella/e polizza/e medesime per non decadere dal diritto all'indennizzo; (iii) rispettare tutti gli obblighi e gli oneri previsti nella/e polizza/e a suo carico; (iv) denunciare alla compagnia assicurativa ogni sinistro secondo i termini di cui alla/e polizza/e assicurativa/e; nonché consegnare evidenza documentale della suddetta polizza al Locatore su richiesta di quest'ultimo. Il Conduttore si impegna altresì ad esercitare tutti i diritti ad essa derivanti dalla/e polizza/e assicurativa/e entro i termini prescritti da tali polizze. Il Conduttore manleverà e terrà indenne il Locatore da qualsiasi danno, costo o spesa che sarebbero stati coperti dalla/e polizza/e assicurativa/e e che non sono stati risarciti dalla compagnia assicurativa per fatto addebitabile al Conduttore.

9.3. Resta altresì inteso che quanto stabilito nel presente art. 9 non pregiudica qualsiasi altro obbligo di risarcimento eventualmente a carico del Conduttore ed eccedente l'indennizzo corrisposto ai sensi dalla/e polizza/e assicurativa/e di cui sopra.

Articolo 10 – Manutenzione

10.1. Ai sensi dell'art. 1576 del codice civile, il Locatore eseguirà tutti gli interventi di manutenzione straordinaria della Porzione Immobiliare, inclusiva degli impianti da questi installati, necessari nel corso della locazione; saranno a carico del Conduttore gli interventi di manutenzione ordinaria della Porzione Immobiliare e di tutti gli impianti posti a servizio della attività dello stesso e installati dal Conduttore, ivi compresa per questi ultimi quella straordinaria e gli eventuali adeguamenti normativi richiesti.

Saranno a carico del Conduttore anche gli interventi di manutenzione straordinaria della Porzione Immobiliare, ove rivenienti da mancata o insufficiente manutenzione ordinaria; il Conduttore a tal uopo si impegna a condividere con il Locatore il piano di manutenzione ordinaria pluriennale.

10.2 Qualora il Conduttore sia inadempiente alle obbligazioni di cui al precedente art. 10.1. e lo stesso non ponga rimedio a tale inadempimento nel più breve tempo possibile a seconda delle circostanze e, comunque, entro e non oltre 30 (trenta) giorni dal ricevimento della relativa contestazione di inadempimento inviatagli, il Locatore, in aggiunta a tutti gli altri rimedi previsti dalla legge o dal presente Contratto di Locazione, avrà

diritto di far compiere le relative opere e/o interventi dai soggetti dallo stesso designati, ponendo tutti i relativi costi ragionevoli e documentati a carico del Conduttore. Il Conduttore dovrà rimborsare al Locatore, entro trenta (30) giorni dal ricevimento della relativa richiesta di pagamento, l'ammontare medesimo.

10.3. Il Locatore è espressamente sollevato e tenuto indenne dal Conduttore in relazione ad ogni spesa, danno e responsabilità che possa derivare allo stesso nei confronti delle pubbliche autorità e di qualsiasi terzo a seguito dell'esecuzione o della mancata o non corretta o non tempestiva esecuzione da parte del Conduttore (o di suoi incaricati) di qualsiasi intervento o riparazione posti a suo carico.

10.4. Il Conduttore dovrà avvisare immediatamente il Locatore di ogni danno, deterioramento o degrado, anche potenziale, sofferto dall'Immobile che possa comportare delle riparazioni a carico del Locatore.

10.5. Qualora il Locatore sia inadempiente alle obbligazioni di cui al precedente art. 10.1. e salvo quanto previsto all'art. 1577 c.c., lo stesso non ponga rimedio a tale inadempimento nel più breve tempo possibile a seconda delle circostanze e, comunque, entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dal ricevimento della relativa comunicazione, laddove non si tratti di lavori di manutenzione indifferibili, il Conduttore, in aggiunta a tutti gli altri rimedi previsti dalla legge o dal presente Contratto di Locazione, avrà diritto di far compiere le relative opere e/o interventi dai soggetti dallo stesso designati, ponendo tutti i relativi costi ragionevoli e documentati a carico del Locatore. Il Locatore dovrà rimborsare al Conduttore, entro trenta (30) giorni dal ricevimento della relativa richiesta di pagamento, l'ammontare medesimo.

In caso di inerzia del Locatore alle obbligazioni di cui all'art. 10.1, il Conduttore, in alternativa alla facoltà di sostituzione al Locatore, avrà altresì la facoltà di risolvere il presente Contratto decorsi invano 30 (trenta) giorni dall'invio al Locatore di formale messa in mora ad intervenire.

Articolo 11 – Accesso e Visite

11.1. Il Conduttore dovrà lasciare libero accesso alla Porzione Immobiliare al Locatore, al *property manager* incaricato dal Locatore, e/o a personale tecnico di sua fiducia nel caso in cui dovessero essere effettuati dei lavori o semplicemente per accertare l'esistenza di vizi, guasti o rotture.

11.2. Il Locatore, per mezzo del proprio personale, del *property manager* dallo stesso incaricato, o di soggetti di propria fiducia, ha diritto di visitare la Porzione Immobiliare in qualsiasi momento per verificarne lo stato, nonché la diligente manutenzione del medesimo e degli impianti, previo preavviso al Conduttore di almeno 24 ore.

11.3. Il Conduttore dovrà consentire, anche durante le ore lavorative, la visita della Porzione Immobiliare da parte di soggetti terzi interessati all'acquisto del Complesso Immobiliare ovvero ad assumere in locazione lo stesso (una volta cessato il presente Contratto di Locazione), purché accompagnati da personale incaricato dal Locatore e previo avviso al Conduttore di almeno 24 ore.

Articolo 12 – Altre disposizioni

13.1. *Intero accordo e modifiche.* Il presente Contratto di Locazione contiene, pertanto, la manifestazione integrale degli accordi raggiunti fra le Parti in relazione alla materia che ne costituisce l'oggetto e supera ed annulla qualsiasi precedente intesa fra le stesse relativa a quanto forma oggetto del medesimo.

Qualsiasi modifica del - e/o integrazione al - presente Contratto di Locazione non sarà valida né efficace se non risultante da accordo scritto e sottoscritto da entrambe le Parti.

13.2. *Riservatezza-Privacy.* Le Parti si impegnano a mantenere strettamente riservati ed a non divulgare i termini del presente Contratto di Locazione, mantenendo confidenziale ogni informazione e/o documento

del quale ciascuna di esse sia venuta a conoscenza in relazione all'esecuzione del Contratto di Locazione medesimo. La divulgazione di tali informazioni a terzi sarà consentita solo nella misura in cui sia necessaria per l'adempimento del presente Contratto di Locazione o per soddisfare esigenze organizzative di ciascuna delle Parti o per adempiere ad obblighi di legge o di regolamento.

I dati personali forniti dal Conduttore al Locatore e dal Locatore al Conduttore sono trattati e tutelati in conformità al decreto legislativo 101/2018, e successive modifiche e Regolamento Ue 2016/679, e saranno utilizzati esclusivamente per finalità connesse all'esecuzione del presente Contratto di Locazione.

Il Locatore fornirà al conduttore informazioni in merito ai possibili trattamenti dei dati personali di quest'ultimo.

13.3. Regime fiscale e registrazione. Le Parti riconoscono che la locazione di cui al presente Contratto di Locazione è soggetta ad Iva. In particolare, il Locatore dichiara espressamente di voler esercitare l'opzione, e sin d'ora la esercita, per l'applicazione al presente Contratto di Locazione del regime Iva ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8, del d.p.r. n. 633/1972.

La registrazione del presente Contratto di Locazione sarà eseguita a cura del Locatore. Le spese di copia, bollo e registrazione sono a carico del locatore ex art. 16 bis R.D. 18 novembre 1923 n. 2440 e art. 57 D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131. Ogni onere contrattuale e fiscale, ad eccezione dell'IVA, derivante dall'atto è parimenti a carico del locatore, così come gli oneri di imposta di qualsiasi genere di cui l'immobile sia gravato in ragione della sua destinazione.

Le Parti si autorizzano reciprocamente ad eseguire ogni necessaria comunicazione di legge, incluse, senza limitazione, quelle alle autorità pubbliche.

13.4. Avvisi e Comunicazioni. Tutti gli avvisi e le comunicazioni tra le Parti, previsti o richiesti dal presente Contratto di Locazione o comunque necessari in relazione ad esso, dovranno essere effettuati per iscritto e, salvo ove diversamente stabilito, comunicati alternativamente mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento oppure mediante trasmissione a mezzo pec ai seguenti indirizzi (ovvero a quegli altri recapiti che dovranno essere successivamente comunicati egualmente per iscritto):

se al Locatore: Castello SGR S.p.A., Via G. Puccini 3, 20121 Milano, PEC: pec.castellosgr@legalmail.it

se al Conduttore: Ispettorato Nazionale del Lavoro - Ispettorato Territoriale del Lavoro di Perugia, Via Palermo n. 106, Perugia, PEC: itl.perugia@pec.ispettorato.gov.it

13.5. Tolleranza ed invalidità parziale. L'eventuale tolleranza di una delle Parti a comportamenti dell'altra Parte posti in essere in violazione delle disposizioni contenute nel presente Contratto di Locazione non costituisce rinuncia ai diritti derivanti dalle disposizioni violate né al diritto di esigere l'esatto adempimento di tutti i termini e condizioni qui previsti. Resta inteso tra le Parti che l'invalidità di una o più clausole del presente Contratto di Locazione non comporterà l'invalidità dell'intero Contratto di Locazione, che pertanto continuerà ad essere vincolante ed efficace tra le Parti per le previsioni non affette da invalidità.

13.6 Esclusione del diritto di compensazione. Il Conduttore non avrà diritto di compensare le somme dovute quale Canone o spese comuni con alcuna possibile altra somma dovuta dal Locatore al Conduttore.

13.7. Il conduttore dichiara di avere ricevuto dal locatore le informazioni e la documentazione inerente la prestazione energetica dell'immobile (sub C).

13.8 Codice Etico e Modello Organizzativo 231

L'Amministrazione prende atto che CASTELLO SGR Spa ha adottato un Codice etico (di seguito il "Codice Etico") ed un Modello di organizzazione, gestione e controllo ai sensi del D.Lgs. 231/2001 e s.m.i. (di seguito il "Modello 231"). L'adozione del Modello 231 ha lo scopo di prevenire la commissione dei reati previsti dal suddetto Decreto Legislativo e di evitare l'applicazione delle relative sanzioni. Copia del Codice Etico, del quale l'Amministrazione dichiara espressamente di conoscere ed accettare i contenuti, è messa a disposizione sul sito www.castellosgr.com.

13.9 E' consentito apporre all'esterno del fabbricato in prossimità del portone di ingresso una targa indicatrice dell'Ufficio. E' parimenti consentita l'applicazione ad una finestra di un supporto per le bandiere.

Letto, confermato e sottoscritto

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Castello Sgr S.p.A.
in nome e per conto del Fondo Alpha Square

Ispettorato Nazionale del Lavoro
Ispettorato Territoriale del Lavoro di Perugia

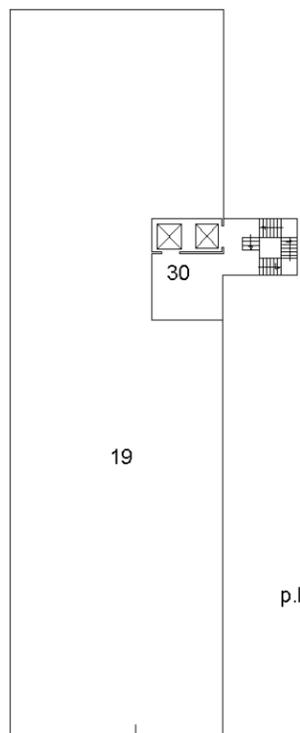
Allegati :

A) PLANIMETRIE

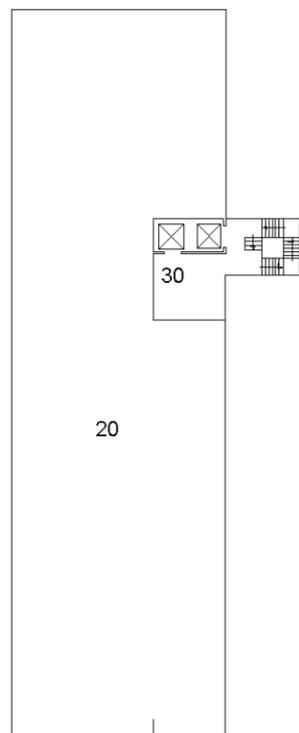
B) TABELLE MILLESIMALI

C) CERTIFICATO PRESTAZIONE ENERGETICA

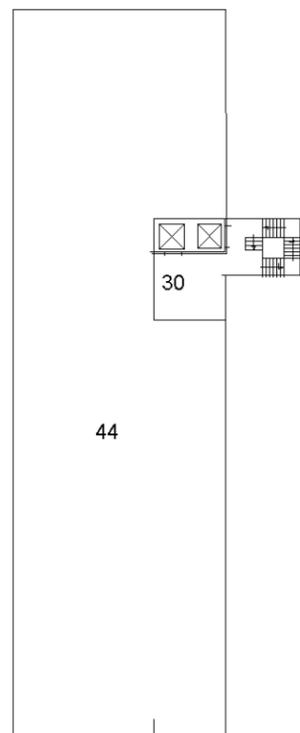
p.lla 555



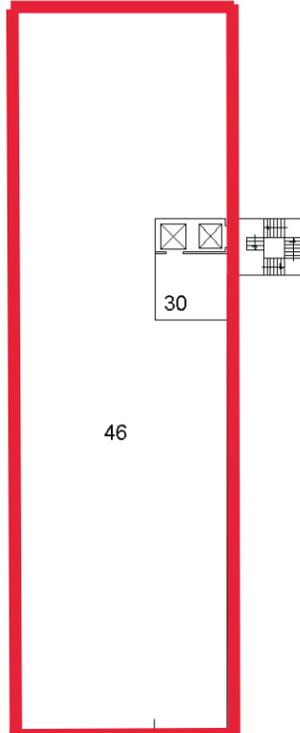
p.lla 650



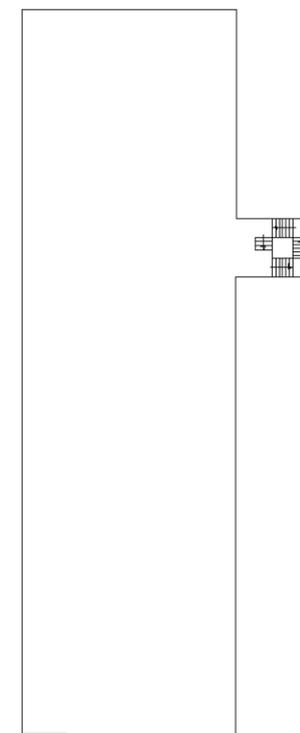
44



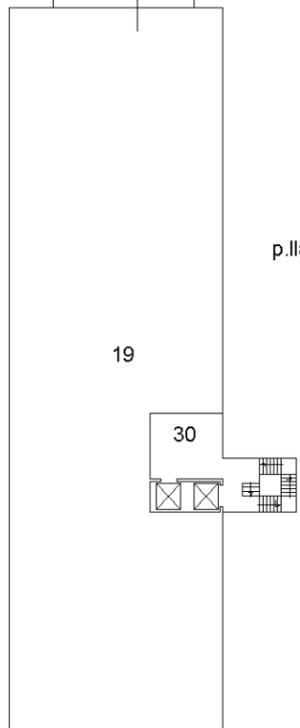
46



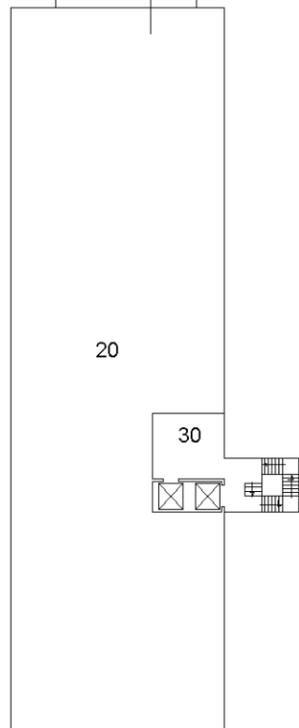
30



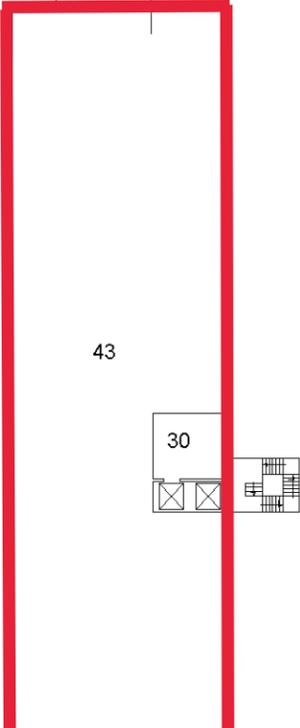
p.lla 2343



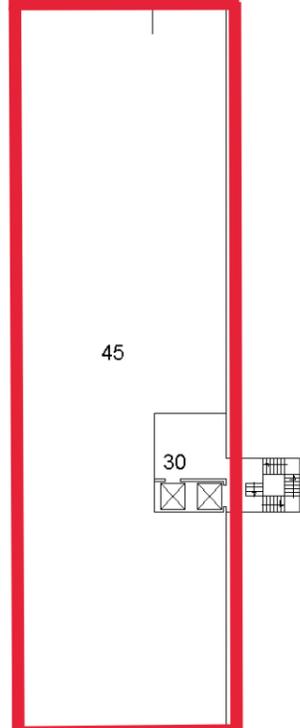
p.lla 1575



43



45



p.lla 1450

PIANO SECONDO

PIANO TERZO

PIANO QUARTO

PIANO QUINTO

PIANO SESTO



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Perugia

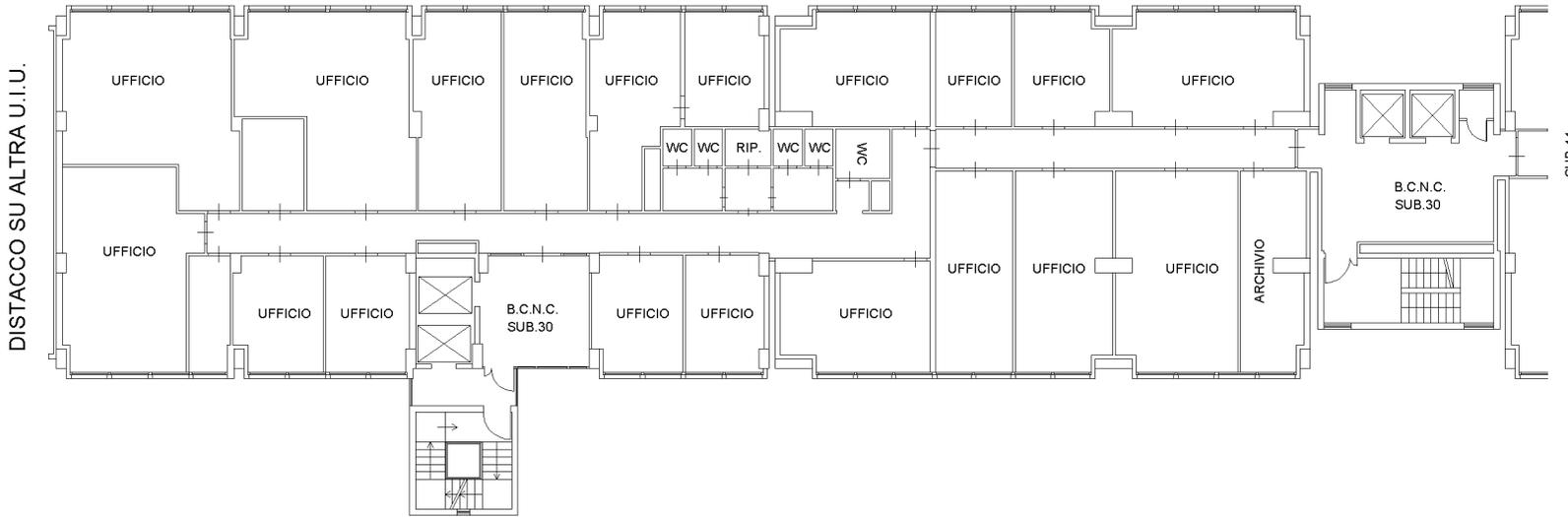
Dichiarazione protocollo n. PG0003029 del 12/01/2015
Planimetria di u.i.u. in Comune di Perugia
Via Palermo civ. 110

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 253
Particella: 1464
Subalterno: 43

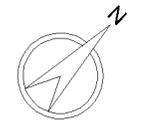
Compilata da:
Rossetti Ernani
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Roma N. 17468

UFFICI
QUARTO PIANO
H= 270 cm

DISTACCO SU VIA PALERMO



DISTACCO SU ALTRA U.I.U.



Orientamento

Ultima planimetria in atti

Data: 24/10/2019 - n. T249602 - Richiedente: CHV GFR79M08G478G

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Scheda n. 19
Scala 1: 200

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Perugia

Dichiarazione protocollo n. PG0003028 del 12/01/2015
Planimetria di u.i.u. in Comune di Perugia
Via Palermo civ. 110

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 253
Particella: 1464
Subalterno: 46

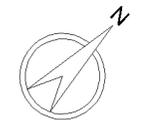
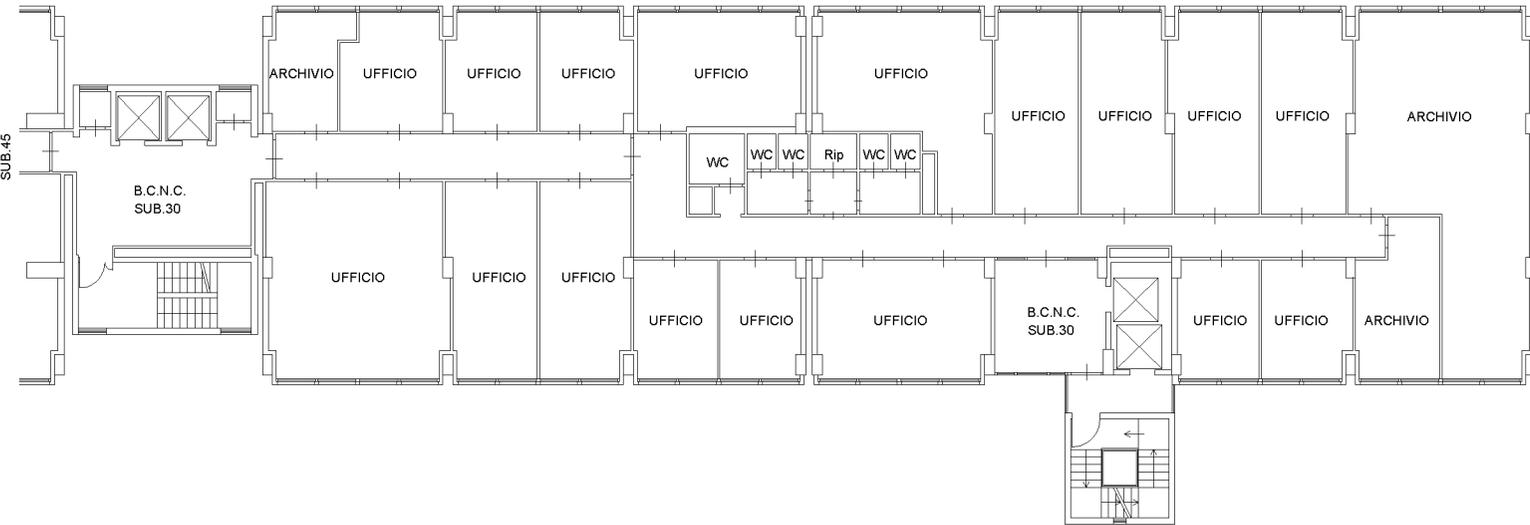
Compilata da:
Rossetti Ernani
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Roma N. 17468

UFFICI
QUINTO PIANO
H= 270 cm

DISTACCO SU VIA PALERMO

DISTACCO SU ALTRA U.I.U.

DISTACCO SU ALTRA U.I.U.



Orientamento

Ultima planimetria in atti
Data: 24/10/2019 + n. T249872 - Richiedente: CHV GFR79M08G478G
Totale schede: Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Scheda n. 1
Scala 1: 200

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Perugia

Dichiarazione protocollo n. PG0003028 del 12/01/2015
Planimetria di u.i.u. in Comune di Perugia
Via Palermo civ. 110

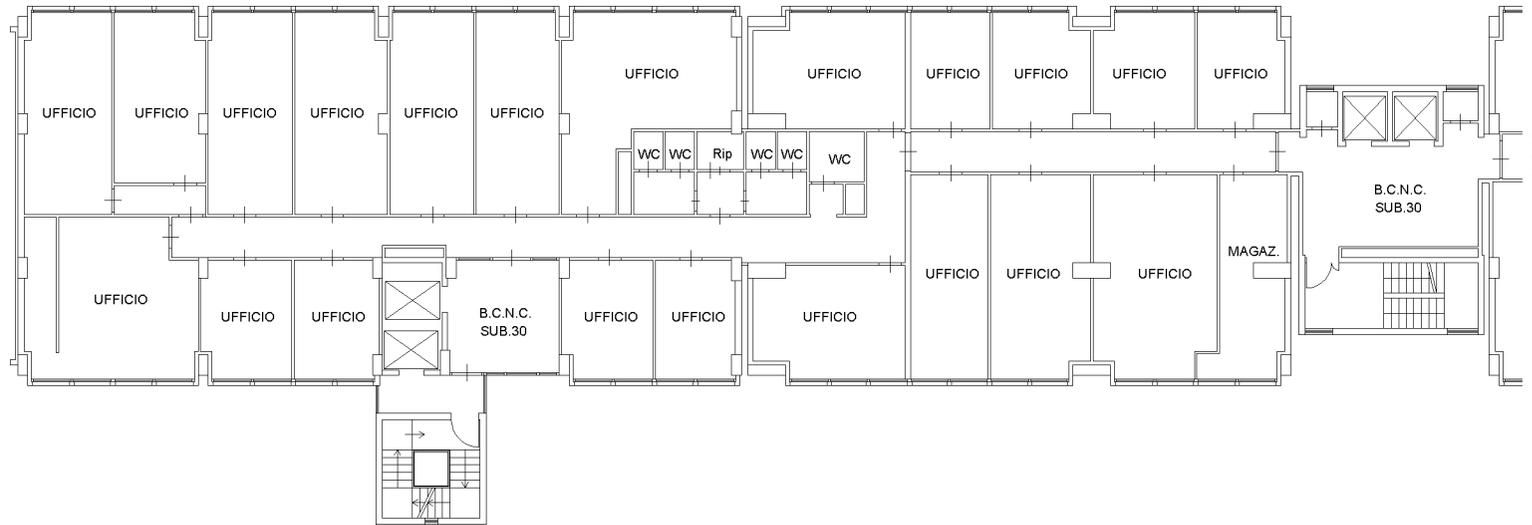
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 253
Particella: 1464
Subalterno: 45

Compilata da:
Rossetti Ernani
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Roma N. 17468

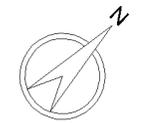
UFFICI
QUINTO PIANO
H= 270 cm

DISTACCO SU VIA PALERMO

DISTACCO SU ALTRA U.I.U.



DISTACCO SU ALTRA U.I.U.



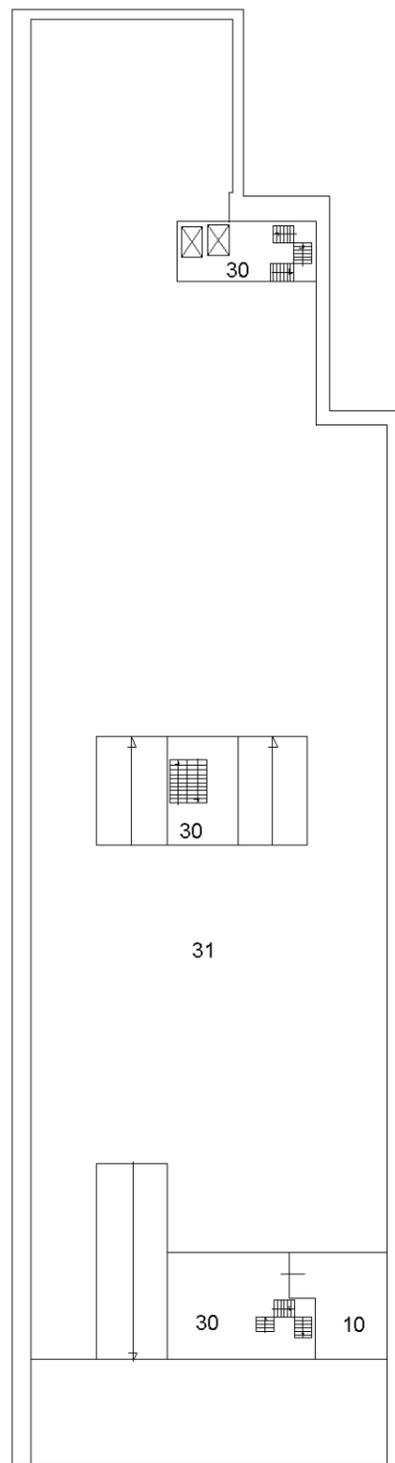
Orientamento

Ultima planimetria in atti

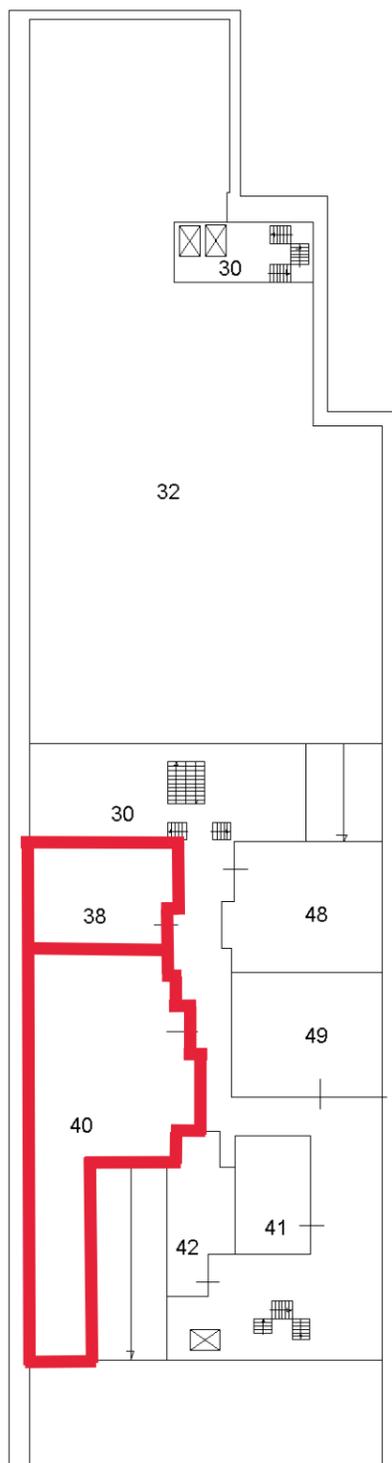
Data: 24/10/2019 - n. T249868 - Richiedente: CHV GFR79M08G478G

Totale schede: Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Scheda n. 19 Scala 1: 200

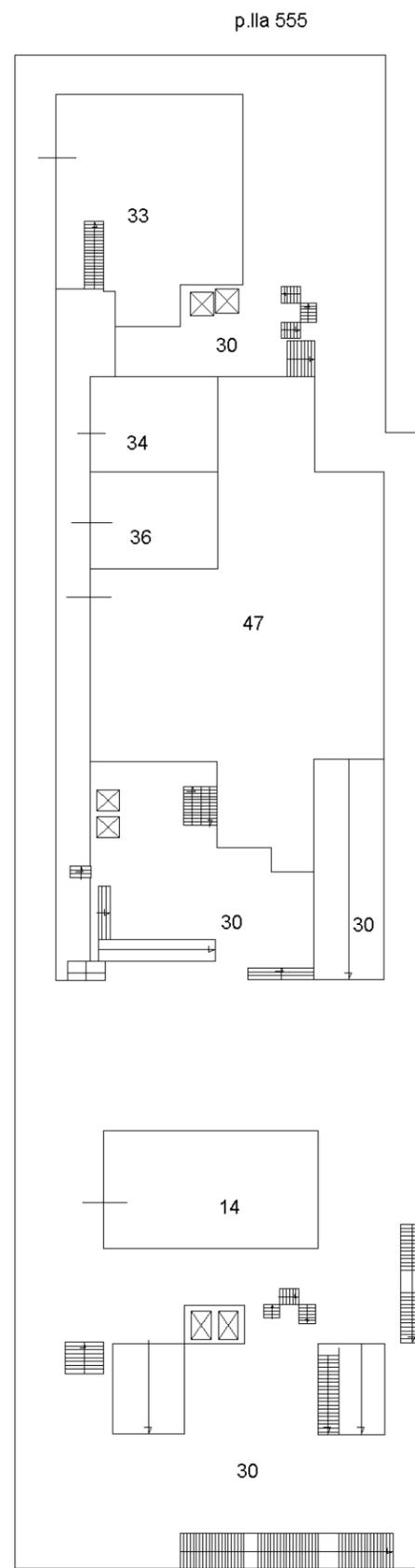


PIANO SECONDO SOTTOSTRADA



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

p.la 2343

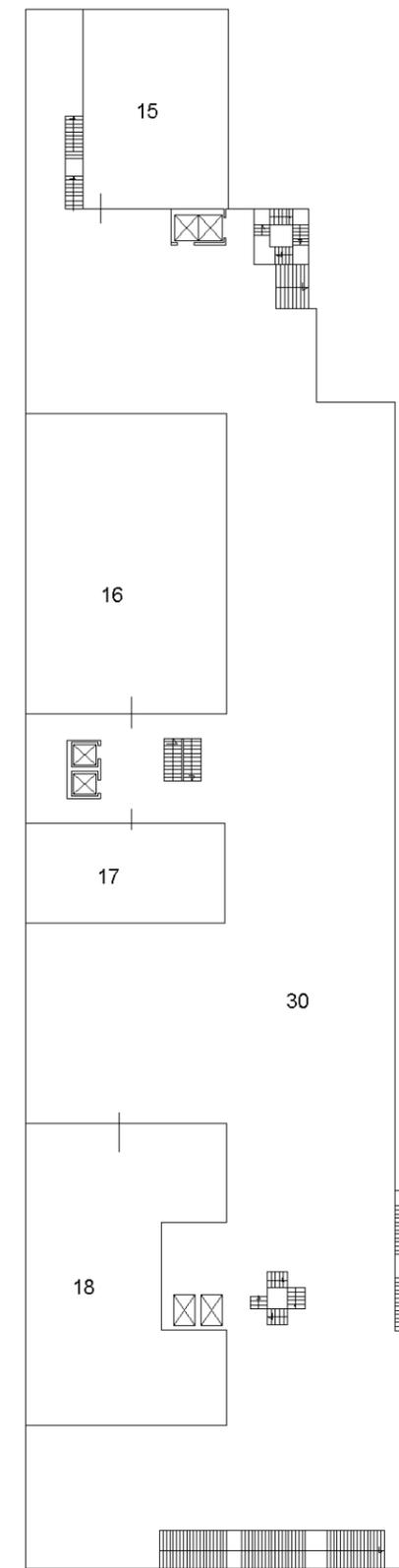


PIANO TERRA

p.la 1450

p.la 650

p.la 1575



PIANO PRIMO



ID	CODICE	TIPO	SCALA	PIANO	INTERNO	Dati identificativi catastali	LOCATARIO	PROPRIETA' (TABELLA A MILLESIMI PROPRIETA' E SPESE GENERALI)	RISCALDAMENTO (TABELLA C MILLESIMI RISCALDAMENTO)	RISCALDAMENTO (TABELLA C MILLESIMI RAFFRESCAMENTO)	SCALE E ASCENSORI (TABELLA B MILLESIMI ASCENSORE E SCALA A)	SCALE E ASCENSORI (TABELLA B MILLESIMI ASCENSORE B)	SCALE E ASCENSORI (TABELLA B MILLESIMI SCALA B)	SCALE E ASCENSORI (TABELLA B MILLESIMI ASCENSORE E SCALA C)
703	29/4	UFFICI	U	4*	O-P	Foglio:253 Num.:1464 Sub.:21 Foglio:253 Num.:1464 Sub.:44	ITL	80,99	108,56	108,84	84,49	122,04	107,27	105,25
704	29/5	UFFICI	U	5*	Q-R	Foglio:253 Num.:1464 Sub.:22 Foglio:253 Num.:1464 Sub.:45 Foglio:253 Num.:1464 Sub.:46	ITL	153,79	223,16	223,78	184,77	271,79	237,08	231,09
707	29/16	MAGAZZINO O DEPOSITO	U	1* INT	b	Foglio:253 Num.:1464 Sub.:11 Foglio:253 Num.:1464 Sub.:38	ITL	3,41	0,00	0,00	22,52	0,00	16,06	0,00
710	29/13	MAGAZZINO O DEPOSITO	U	1* INT	a	Foglio:253 Num.:1464 Sub.:11 Foglio:253 Num.:1464 Sub.:40	ITL	8,23	0,00	0,00	28,19	0,00	19,14	0,00

NOTA è in corso nell'anno 2020 una revisione delle tabelle millesimali alla luce della ripartizione analitica dei consumi idrici ed elettrici in virtù dell'inserimento di contabilizzatori certificati ad opera della Proprietà. Tale nuova tabella verrà correttamente applicata a partire dall'esercizio 2021

Spett.le Regione Umbria
Direzione Regionale Risorsa Umbria.
Servizio Energia, qualità dell'ambiente, rifiuti,
attività estrattive
Palazzo Donini
Corso Vannucci, 96 -06121 Perugia

Oggetto: Trasmissione Attestato di Prestazione Energetica

Il/la sottoscritto/a	Adriano Cosimo	D'Andria
nato/a a	Brindisi	il 16/10/1969
residente/ con studio/ con sede in	Torre Santa Susanna Provincia di Brindisi	
Via/ Viale/ Piazza	via Erchie n. 55	
Tel:	3498328427	Cell:
E-Mail:	adrianodandria@gmail.com	

in qualità di: Tecnico Certificato / Abilitato alla redazione dell' Attestato di Prestazione Energetica per l' edificio/unità immobiliare

ubicata/o nel comune di	Perugia	()
in Via/ Viale/ Piazza	Via Palermo, 106	

TRASMETTE

In allegato alla presente:

<input checked="" type="checkbox"/> copia dell'Attestato di Prestazione Energetica
<input type="checkbox"/> copia del Libretto di impianto o di centrale

Luogo

Data: 04/07/2017

.....

Firma e Timbro

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziali
 Non Residenziali

Classificazione D.P.R. 41/93:

E2 uffici e assimilabili

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

Numero unità immobiliari di cui è composto l'edificio : 15

- Nuova costruzione
 Passaggio di proprietà
 Locazione
 Ristrutturazione importante
 Riqualificazione energetica
 Altro :

Dati Identificativi



Regione : Umbria
 Comune : Perugia
 Indirizzo : Via Palermo, 106
 Piano : 1,2,3,4,5
 Interno :
 Coordinate Gis : 43.096 - 12.386

Zona climatica : E
 Anno di costruzione : 1988
 Superficie utile riscaldata : 7383.330
 Superficie utile raffrescata : 7383.330
 Volume lordo riscaldato : 25948.080
 Volume lordo raffrescato : 25948.080

Comune Catastale	Sezione	Foglio	Particella	Subalterni	Altri Subalterni
Perugia		253	1464	15-20,43-46	

Servizi energetici presenti

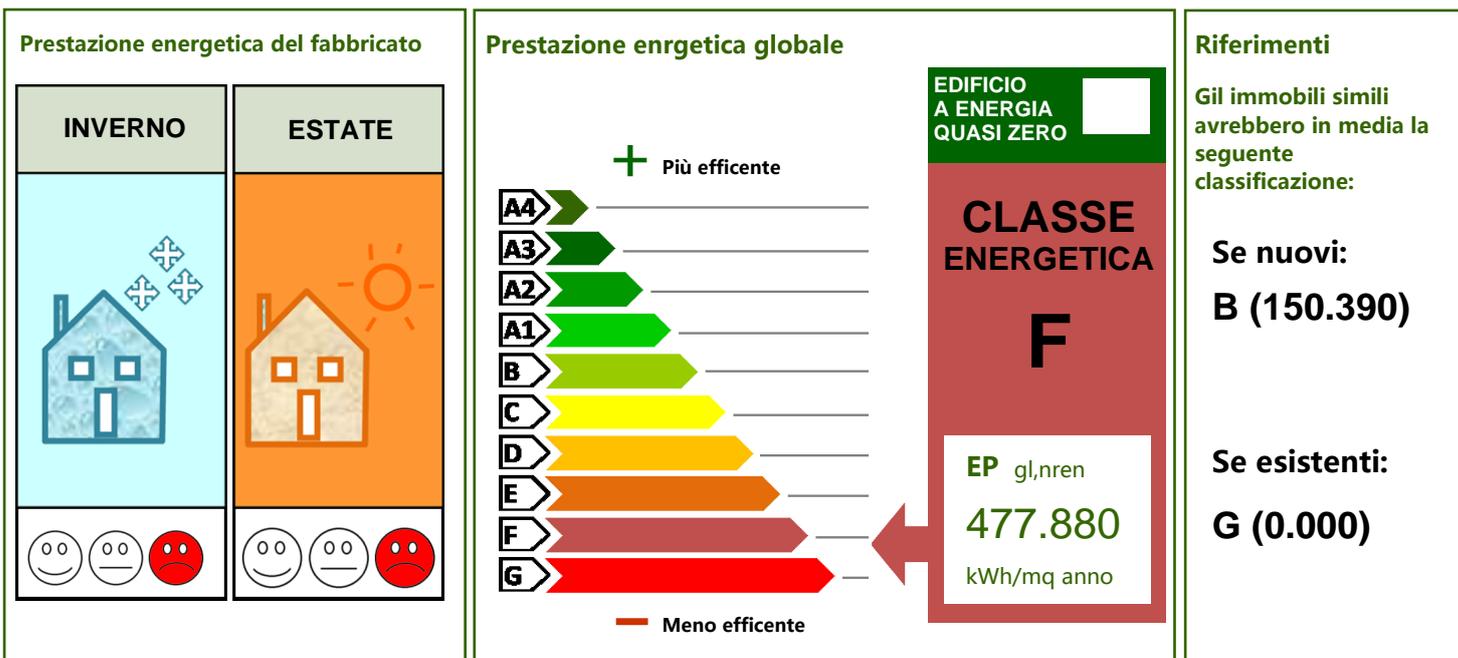
- Climatizzazione Invernale
 Climatizzazione Estiva

- Ventilazione Meccanica
 Prod. acqua calda sanitaria

- Illuminazione
 Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE		Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	108794.000 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} kWh/mq anno 477.880
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas Naturale	334209.000 Nm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,nren} kWh/mq anno 6.930
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio Combustibile		Emissioni di CO ₂ kg/mq anno 90.610
<input type="checkbox"/>	Gasolio		
<input type="checkbox"/>	Olio Combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro		

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

Codice	Tipo di intervento raccomandato	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento o anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/mq anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati F 455.650 kWh/m2 anno
REN2	Sostituzione generatore	No	8	F(455.650 kWh/m2 anno)	

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia Esportata 0.000 kWh/anno | Vettore Energetico Energia elettrica

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	25948.080	m ³
S - Superficie disperdente	8342.980	m ²
Rapporto S/V	0.322	
EP H,nd	167.510	kWh/m ² anno
A sol,est / A sup utile	0.059	-
Y IE	1.210	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Efficienza media stagionale	Epre	Epre	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettori energetici utilizzati	Potenza nominale kW
Climatizzazione Estiva	1.500	2.360	9.780	HP elettrica aria-acqua	2004	G478	Energia elettrica	18.700
Climatizzazione Invernale	0.370	0.820	452.540	Caldaia a condensazione	2004	G478	Gas naturale	960.000
Illuminazione	0.510	1.060	4.390	Altro	2017		Energia elettrica	1.700
Prod. acqua calda sanitaria	0.250	1.620	6.720	Scalda-acqua autonomo istantaneo a gas	2004	G478	Energia elettrica	10.000
Trasporto Persone e Cose	0.510	1.070	4.450	Altro	2004	G478	Altro	1.920

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico Tecnico abilitato Organismo/Società

Nome e Cognome / Denominazione	Adriano Cosimo D'Andria
Indirizzo	via Erchie , 72028 Torre Santa Susanna (Brindisi)
E-Mail	adrianodandria@gmail.com
Telefono	3498328427
Titolo	Architetto
Ordine/iscrizione	Ordine degli Architetti di Brindisi, 428
Dichiarazione di Indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.
Informazioni aggiuntive	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?

/ No

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?

/ No

Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?

Si / No

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L 63/2013.

Data Emissione 30/06/2017

Data Scadenza 29/06/2027

Firma e timbro del tecnico o firma digitale

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell' edificio o dell' unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d' uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l' attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell' APE. Nell' ambito del periodo di validità, ciò non preclude l' uso dell' APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren) : fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell' edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un' indicazione di come l' edificio, d' estate e d' inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all' ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l' attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall' articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall' articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all' interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull' apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l' appartenenza dell' edificio oggetto dell' APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l' indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d' uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell' attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l' indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell' immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall' immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall' immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	Tipo di Intervento
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.