

CONTRATTO DI LOCAZIONE

1. Parti

Locatore	SWISS LIFE AG (in seguito Swiss Life) General Guisan-Quai 40 8002 Zürich
Conduttore	REPUBBLICA E CANTONE TICINO rappresentato dal Dipartimento delle finanze e dell'economia Sezione della logistica Via del Carmagnola 7 6501 Bellinzona

2. Oggetto della locazione

2.1 Il presente contratto ha per oggetto la locazione dei seguenti spazi ad uso scolastico e destinati alla Scuola media 1 di Lugano, situati nello stabile Mizar ubicato in via Simen 14, al mappale no. 2351 RFD del Comune di Lugano.

Piano terreno, Primo piano e Secondo piano	mq	4'205.00
Piano -2	mq	<u>277.00</u>
Totale	mq	4'482.00

2.2 Gli allegati Doc. A (Planimetrie); Doc. B ("*Definizione interfaccia, Stabile MIZAR, Via Simen 14a, Lugano*" agg. al 13.05.2020); Doc. C (Revisione preventivo del 06.03.2020 e Doc. D (Condizioni generali) formano parte integrante del presente Contratto. Le condizioni generali allegate (Doc. D) concretizzano le disposizioni contrattuali e fungono da base interpretativa per le medesime.

3. Destinazione dell'ente locato

3.1 L'ente locato è adibito ad uso scolastico e assegnato alla Scuola media 1 di Lugano.

4. Durata della locazione e disdetta

4.1 La locazione ha decorrenza sei mesi prima dell'inizio delle attività didattiche scolastiche presso lo stabile Mizar e al più presto il 1° marzo 2023, con una durata indeterminata e potendo essere disdetta dalle parti contraenti con un preavviso di 12 mesi e la prima volta con effetto al 31 agosto 2033. Nel caso in cui l'inizio della locazione venga prorogato anche il termine della prima disdetta lo sarà di conseguenza. In caso di mancata disdetta il Contratto si rinnova per ulteriori anni 1 e così di seguito.

4.2 L'inizio della locazione è sottoposto alla condizione sospensiva della crescita in giudicato della licenza edilizia. Considerato come ciò sia indipendente dalla volontà delle Parti, queste ultime regolano questa questione come segue:

- Nel caso in cui non fossero ancora cresciute in giudicato le relative autorizzazioni al **28 febbraio 2022**, l'inizio delle attività didattiche scolastiche presso lo stabile Mizar si intende prorogato di un anno (1° settembre 2024).
- In questo caso, per tenere in debita considerazione la messa a disposizione dell'immobile al conduttore da parte di Swiss Life, la locazione avrà decorrenza dodici mesi prima dell'inizio delle attività didattiche scolastiche e quindi il **1° settembre 2023**.
- Le Parti si danno atto che la locazione potrà essere posticipata di 6 mesi al massimo rispetto alla data di entrata attualmente prevista. La locazione avrà pertanto inizio al più tardi in data **1° settembre 2023**.
- Nel caso in cui al **28 febbraio 2023** le necessarie autorizzazioni edilizie non fossero ancora cresciute in giudicato, il Contratto tra le Parti sarà da considerarsi risolto.

5. Pigione

- 5.1 La pigione annua è di complessivi CHF 806'180.00 (ottocentoseimilacentottanta) pagabile in rate mensili anticipate di CHF 67'181.65 cadauna (vedi Doc. D, punto 2).
- 5.2 La pigione è calcolata sulla base dell'indice nazionale dei prezzi al consumo del 28 febbraio 2023 (dicembre 2015 = 100) e verrà adeguata secondo le norme di legge (vedi Doc. D, punto 3).

6. Spese accessorie

6.1 Le seguenti spese accessorie non sono comprese nella pigione (vedi Doc. D, punto 2.3 s.):

- riscaldamento e acqua calda
- acqua potabile
- elettricità vani comuni
- ascensore / montacarichi
- fognatura, spazzatura e depurazione
- sgombero neve
- abbonamenti di manutenzione
- pulizia delle facciate in vetro e metallo o di parti di facciata (compresi i vetri delle finestre e le tapparelle che non possono essere pulite tramite l'apertura delle finestre)

e pertanto il conduttore corrisponderà l'importo annuale di CHF 195'300.00 pagabile in rate mensili anticipate di CHF 16'275.00 a titolo di acconto, con conguaglio al termine del relativo esercizio.

7. Consegna dei vani locati

7.1 Opere eseguite dal locatore

Il locatore consegna gli spazi oggetto della locazione conformemente al documento allegato denominato "Definizione interfaccia, Stabile MIZAR, Via Simen 14a, Lugano" Agg. 13.05.2020.

7.2 Opere a cura e a carico del conduttore

Il conduttore provvede all'esecuzione delle opere riportate nel documento allegato denominato "Definizione interfaccia, Stabile MIZAR, Via Simen 14a, Lugano" Agg. 13.05.2020.

7.3 Per il resto, si rimanda alle Condizioni generali allegate (vedi Doc. D, punto 4).

8. **Modifica dei vani locati**

8.1 Il conduttore è autorizzato ad eseguire, a suo carico, tutti gli allacciamenti necessari, le modifiche e le migliorie interne dell'ente locato non soggette alla concessione di notifica o di licenza edilizia, previa comunicazione scritta al locatore (vedi Doc. D, punto 6).

9. **Riparazione e manutenzione dell'ente locato**

9.1 Sono a carico del conduttore le piccole spese di manutenzione, di pulizia e di riparazione, secondo gli usi locali (art. 259 CO). Per riparazioni di maggiore entità la manutenzione dell'ente locato è a carico del locatore (vedi Doc. D, punto 7).

9.2 Il conduttore deve notificare immediatamente e per iscritto le riparazioni a carattere urgente a carico del locatore; in caso di mancata notifica il conduttore risponde dei danni che ne possono derivare. Parimenti ne diventa responsabile il locatore se non provvede alle debite riparazioni con la dovuta sollecitudine. In casi particolarmente urgenti (perdite d'acqua, allagamenti, rigurgiti, incendio ecc.) il conduttore è tenuto a provvedere direttamente ai primi interventi strettamente necessari se in tal modo il danno può essere evitato o almeno limitato.

9.3 Durante la locazione i lavori di manutenzione e di riparazione a carico del conduttore devono essere eseguiti a regola d'arte. Nel caso di contravvenzione il conduttore risponde del maggior danno che ne potrebbe derivare.

10. **Diritto di visita**

10.1 Il locatore o il suo rappresentante, mediante preavviso di 48 ore, è autorizzato a compiere i necessari sopralluoghi nell'ente locato, sia a tutela dei suoi diritti di proprietario in ordine allo stato degli spazi locati, sia in relazione a riparazioni o rinnovazioni da eseguire o qualora siano in corso trattative di vendita dello stabile o di locazione dell'ente locato. In caso d'emergenza, per accedere agli spazi il locatore può accedere avvisando sempre il Conduttore.

11. **Riconsegna dei vani locati**

11.1 Al momento della riconsegna degli spazi al locatore, il conduttore non è tenuto al ripristino degli stessi nello stato come sono stati consegnati e note alle parti. Le modifiche apportate agli spazi, agli impianti ed alle installazioni e realizzate dal conduttore rimarranno a beneficio del locatore. Il conduttore provvederà unicamente ad allontanare le installazioni e gli impianti didattici di sua proprietà, salvo diversa richiesta del locatore che in tal caso sarà tenuto a risarcire il valore al conduttore.

Al termine del periodo di locazione l'oggetto locato deve essere riconsegnato pulito e in buono stato, salvo la normale usura.

12. Segnaletica

12.1 Il conduttore è autorizzato a posare, a sue spese, la segnaletica interna ed esterna del locale. Le modalità per la posa della segnaletica esterna verranno concordate con il locatore (vedi Doc. D, punto 9).

13. Gestione accessi

13.1 Al momento della consegna degli spazi il conduttore riceve tutte le chiavi/badge che gli occorrono, con il relativo elenco. Al termine della locazione egli riconsegnerà al locatore tutte le chiavi/badge ricevute, nonché le ulteriori copie fatte eseguire a proprie spese, senza pretendere risarcimento alcuno.

13.2 La consegna iniziale e la richiesta di eventuali chiavi/badge supplementari devono avvenire esclusivamente attraverso la Gestione immobiliare della Sezione della logistica (vedi Doc. D, punto 5).

14. Utilizzo dell'oggetto della locazione

14.1 Il Cantone Ticino è tenuto ad utilizzare con cura l'oggetto della locazione e a mantenerlo sempre pulito e in buone condizioni. Si fa riferimento a quanto previsto nelle Condizioni generali allegate (vedi Doc. D, punto 8.1 ss.).

15. Sublocazione e trasferimento del Contratto di locazione

15.1 La sublocazione totale o parziale dell'oggetto di locazione (art. 262 CO) è consentita soltanto previo consenso di Swiss Life.

15.2 Il trasferimento a un terzo del rapporto di locazione presuppone il consenso scritto di Swiss Life.

16. Altri patti

16.1 Il Consiglio di Stato delega alla Sezione della logistica - Gestione immobiliare, la gestione di tutti gli aspetti legali e amministrativi e la sottoscrizione del presente contratto di locazione.

17. Norma applicabili

17.1 Per tutto quanto non previsto dal presente contratto di locazione e dai suoi rispettivi allegati, in particolare dalle condizioni generali (Doc. D) fanno stato le norme del Codice delle Obbligazioni.

18. Foro competente

18.1 Per qualsiasi contestazione che potesse sorgere a dipendenza di questo contratto, le parti eleggono il foro esecutivo e giudiziario di situazione dell'ente locato.

Bozza

Bellinzona, 25 marzo 2021

IL LOCATORE
SWISS LIFE AG

IL CONDUTTORE
REPUBBLICA E CANTONE TICINO
DIPARTIMENTO FINANZE ED ECONOMIA
SEZIONE DELLA LOGISTICA

Giorgio Engeli

Sandro Cibolini

Giovanni Realini

Athos Pedrioli

Allegati:

Doc. A: Planimetrie Stabile Mizar

Doc. B: "Definizione interfaccia, Stabile MIZAR, Via Simen 14a, Lugano" Agg. 13.05.2020;

Doc. C: Revisione preventivo del 06.03.2020;

Doc. D: Condizioni generali.