



---

**Rinnovo del contratto di locazione dell'Amministrazione comunale nello stabile Tarchini "Il Centro" a Bironico**

---

Onorevole Signor Presidente,  
Onorevoli Signore e Signori Consiglieri Comunali,

in data 16 novembre 2016 il Comune di Monteceneri ha stipulato un contratto di locazione con la rispettabile Tarchini Real Estate SA con sede a Manno avente per oggetto una superficie di 595,96 mq ubicata nello stabile "Il Centro" (mapp. 693 RFD di Monteceneri/sez.Bironico) ad uso ufficio per l'insediamento dell'Amministrazione comunale, che all'epoca era dislocata in più sedi sul territorio di Monteceneri. Infatti come a vostra conoscenza e come a suo tempo indicato nel rapporto del gruppo di lavoro per l'aggregazione (pagina 28 cpv. 6.5), l'Amministrazione e il Municipio avevano trovato sede a Rivera nel palazzo scolastico, l'Ufficio tecnico comunale era insediato nell'ex casa comunale di Camignolo, mentre la direzione scolastica era ubicata nel palazzo scolastico di Bironico. Sin dall'inizio tale situazione si è rilevata non funzionante soprattutto per quanto concerne l'Amministrazione e l'Ufficio tecnico comunale.

Il contratto di locazione è entrato in vigore il 1. marzo 2017 per una durata determinata di 5 anni, ossia fino al 28 febbraio 2022 (punto 4). L'attuale ubicazione dell'Amministrazione comunale è molto apprezzata dagli utenti, trovandosi al centro e sulla via di transito principale del Comune di Monteceneri.

Essendo prossimi alla scadenza contrattuale, con la sua entrata in carica il neo eletto Municipio ha intavolato delle trattative per l'acquisto della superficie, tuttavia senza trovare un'intesa con la proprietà.

Vista inoltre l'impossibilità di trovare a breve termine una soluzione alternativa all'ubicazione attuale dell'Amministrazione comunale, l'esecutivo ritiene opportuno rinnovare il suddetto contratto di locazione nello stabile Tarchini a Bironico dove attualmente trova posto l'intera Amministrazione comunale.

I costi del contratto d'affitto, che il Municipio ritiene di stipulare per ulteriori 5 anni e poi di seguito rinnovabile anno per anno, ammontano a CHF 114'260.45 (IVA esclusa). Le spese accessorie (riscaldamento, ecc.) sono valutate in ca. CHF 9'000.00 annui.

Vista l'intenzione del Municipio di voler trovare una soluzione alternativa all'attuale ubicazione dell'Amministrazione comunale e non da ultimo abbattere i costi di gestione corrente causati anche dal pagamento del canone di locazione, ha concordato con il locatore una clausola speciale affinché il contratto possa essere disdetto già dopo 3 e 4 anni, ossia per il 28 febbraio 2025 e per il 28 febbraio

2026 con preavviso di 6 mesi mediante lettera raccomandata (punto 4a). Le altre condizioni, rispetto al contratto di locazione già in essere restano invariate.

Richiamato quanto sopra esposto e a disposizione per ogni e qualsiasi delucidazione, vi chiediamo di

**deliberare:**

1. Il Municipio è autorizzato a sottoscrivere con la spettabile Tarchini Real Estate SA con sede a Manno un contratto d'affitto per l'uso degli uffici ubicati al mapp. 693 RFD di Monteceneri/sez.Bironico della durata di cinque anni per scadere il 28 febbraio 2027, rinnovabile in seguito anno con anno per gli spazi amministrativi del Comune e quale sede del Municipio.
2. Il Municipio ha la facoltà di poter disdire il contratto di locazione con la Società Tarchini Real Estate SA con sede a Manno per la data del 28 febbraio 2025 e del 28 febbraio 2026 con preavviso di 6 mesi mediante lettera raccomandata.
3. Il nuovo contratto di locazione annulla e sostituisce, con decorrenza 1. marzo 2022, il contratto tuttora in corso tra la spettabile Tarchini Real Estate SA e il lodevole Comune di Monteceneri del 16 novembre 2016.

**PER IL MUNICIPIO DI MONTECENERI**

**Il Vice Sindaco**

  
L. Ghilardi



**Il Segretario**

  
A. Bianchi

Allegati:

- proposta nuovo contratto di locazione
- MM 129 e relativa documentazione

Per esame e rapporto:

<b>Commissione</b>	
Edilizia e opere pubbliche	
Gestione	•
Petizione	
Pianificazione del Territorio	

Tra la

Spettabile **TARCHINI REAL ESTATE SA** – Manno, Centro Galleria 3, in seguito denominata locatore, rappresentata dalla Signora Alessandra Tarchini Marra e dalla Signora Giorgia Tarchini Gyga,  
(NR. IDI: CHE-100.072.922 IVA)

e lo

Spettabile **COMUNE DI MONTECENERI** – Bironico, Via Cantonale 65, in seguito denominata locataria, rappresentato dalla Signor Pietro Solcà e dal Signor Alessandro Bianchi,

si stipula il seguente:

## **CONTRATTO DI LOCAZIONE**

Art. 1

La Spettabile **TARCHINI REAL ESTATE SA** – Manno, concede allo Spettabile **COMUNE DI MONTECENERI** – Bironico, una superficie di 595.96 mq ubicata nello stabile "Il Centro", Mapp. 693 a Bironico, al piano terra e piano soppalco.

Art. 2

La superficie concessa in locazione è contrassegnata in giallo nel piano annesso con il nr. 007/007s.

Art. 3

La locataria potrà usufruire della superficie ad uso ufficio riservate le prescrizioni e disposizioni vigenti.

Art. 4

Il presente contratto entra in vigore il 1. marzo 2022 ed è stipulato per la durata di 5 (cinque) anni per scadere il 28 febbraio 2027. Nel caso in cui alla scadenza nessuna delle parti avrà disdetto il contratto, con preavviso di 6 (sei) mesi mediante lettera

raccomandata, lo stesso si riterrà rinnovato per un ulteriore periodo di 1 (uno) anno con scadenza 29 febbraio 2028 e così di seguito.

Art. 4a

Viene data facoltà alla locataria di poter disdire il presente contratto di locazione per la data del 28 febbraio 2025 e del 28 febbraio 2026 con preavviso di 6 mesi mediante lettera raccomandata.

Art. 4b

Il presente contratto annulla e sostituisce, con decorrenza 1 marzo 2022, il contratto tuttora in corso tra la Spettabile Tarchini Real Estate SA e lo Spettabile Comune di Monteceneri del 16 novembre 2016, relativo al settore nr. 007/007s ubicato nello stabile "Il Centro", Mapp. 693 a Bironico, al piano terra e piano soppalco.

### CANONE DI LOCAZIONE

Art. 5

Il canone annuo di locazione è stabilito in **CHF 114'260.45** (CHF centoquattordicimiladuecentosessanta/45), IVA esclusa, spese accessorie escluse, pagabili in rate trimestrali anticipate, rispettivamente il 1. gennaio, 1. aprile, 1. luglio e 1. ottobre di ogni anno.

In caso di ritardo nel pagamento di ciascuna rata trimestrale, a partire dal momento in cui è esigibile, decorrono gli interessi di mora in ragione del 5% (cinque per cento) annuale.

Trascorso un mese di ritardo nel pagamento di ciascuna rata, il locatore si riserva di procedere all'incasso in via esecutiva, riconoscendo le parti contraenti questo contratto come riconoscimento di debito ai sensi dell'art. 82 LEF.

Art. 6

A garanzia dell'adempimento degli obblighi derivanti dal presente contratto, la locataria ha versato alla firma del precedente contratto e meglio in data 17 gennaio 2017, a titolo di deposito di garanzia, un importo di CHF 28'300.- (CHF ventottomilatrecento /00) sul conto nr. 1548783-50.

Quest'importo sarà rimborsato a norma di legge al momento della risoluzione del presente contratto, previa deduzione di tutti gli eventuali crediti del locatore verso la locataria per qualunque titolo.

### ADEGUAMENTO DEL CANONE DI LOCAZIONE

#### Art. 7

Il canone di locazione è indicizzato. Verrà annualmente adeguato all'indice nazionale dei prezzi al consumo. Vale un termine di preavviso di un mese. Indice alla stipulazione del contratto 336.6.

Il primo adeguamento potrà avvenire il 1. marzo 2023.

#### Art. 8

Qualora e per qualsivoglia ragione la locataria non lasciasse liberi i locali oggetto del presente contratto alla scadenza dello stesso e/o al termine di una eventuale proroga concessa dal Giudice, essa riconosce sin d'ora al locatore un affitto pari al 150% dell'ultimo canone contrattuale, per i mesi durante i quali avrà occupato l'immobile contro la volontà dello stesso.

#### Art. 9

Ogni spesa per il consumo di luce, di forza elettrica, nonché di ogni altra energia, nell'oggetto locato, sono a carico della locataria.

#### Art. 10

Nel canone di locazione non sono incluse le spese accessorie, come pure tutti i costi per l'amministrazione, manutenzione ordinaria, nonché tutti i costi correnti d'esercizio degli impianti in comune.

Le seguenti spese, canoni o tasse non sono comprese nella pigione:

- riscaldamento/raffrescamento
- energia elettrica vani comuni
- acqua potabile vani comuni
- fognatura, depurazione
- manutenzione giardini, piazzali e vani comuni
- sgombero neve
- pulizia zone comuni

Per le spese sopraelencate la locataria corrisponderà un acconto al locatore di CHF 9'000.- (CHF novemila/00) IVA esclusa, annualmente, pagabili in rate trimestrali anticipate, rispettivamente il 1. gennaio, 1. aprile, 1. luglio, 1. ottobre di ogni anno, salvo conguaglio a consuntivo.

Qualora la specifica attività svolta dalla locataria dovesse implicare un particolare impiego degli impianti di riscaldamento o d'altri, tali da provocare dei costi superiori alla media, questi saranno assunti dalla locataria.

Nel novero delle spese accessorie si contano anche tutte quelle menzionate nel contratto di locazione Catef.

#### Art. 11

Il locatore si impegna ad assicurare convenientemente lo stabile contro l'incendio, mentre, per contro, la locataria si impegna ad assicurare contro l'incendio, i danni delle acque, della natura, ecc..., il contenuto della superficie locata.

### **TRASFORMAZIONE DELL'OGGETTO LOCATO**

#### Art. 12

Alla locataria è riconosciuto il diritto di effettuare, a proprie spese, quelle trasformazioni interne dell'oggetto locato che essa ritenesse opportune nell'interesse della attività della Ditta, ritenuto che dovrà chiedere il preventivo consenso scritto al locatore.

#### Art. 13

Al termine della locazione, anche in caso di disdetta straordinaria, il locatore potrà richiedere alla locataria il ripristino dello stato in cui l'ente locato fu consegnato.

#### Art. 14

Sono interamente a carico della locataria tutti i collegamenti degli impianti elettrici e telefonici all'interno del settore oggetto del presente contratto. Sono inoltre a carico della locataria la certificazione RASI ed eventuali e futuri controlli agli impianti elettrici previsti dalla legge (ordinanza sulle installazioni elettriche a bassa tensione – OIBT).

Tutti gli impianti elettrici nello stabile "Il Centro" dovranno essere eseguiti unicamente dalle ditte indicate dalla Tarchini Real Estate SA.

La segnaletica, sia sui tabelloni indicatori come pure per i parcheggi, viene eseguita direttamente dalla SPM SA, dietro rimborso delle spese relative. È fatto divieto di esporre arbitrariamente insegne o cartelli che non siano approvati preventivamente dal locatore.

### CONTESTAZIONI

Art. 15

Per qualsiasi contestazione che potesse sorgere a dipendenza di questo contratto, è designato quale foro competente esclusivo la Pretura di **Lugano**.

Art. 16

Il presente contratto è stipulato in due esemplari originali, uno per ciascuna parte.

Letto, approvato e sottoscritto, Manno/Bironico, 7 ottobre 2021.

**Il locatore**

**TARCHINI REAL ESTATE SA**

---

---

**La locataria**

**COMUNE DI MONTECENERI**

---

---

**DESCRIZIONE TECNICA SETTORE  
COMUNE DI MONTECENERI**

STABILE: "Il Centro" - Bironico

PIANO: Terra e soppalco

RIFERIMENTO: Nr. 007/007s

FINITURE DEL SETTORE:

Il settore è già nelle disponibilità della locataria.

Manno/Bironico, 7 ottobre 2021.

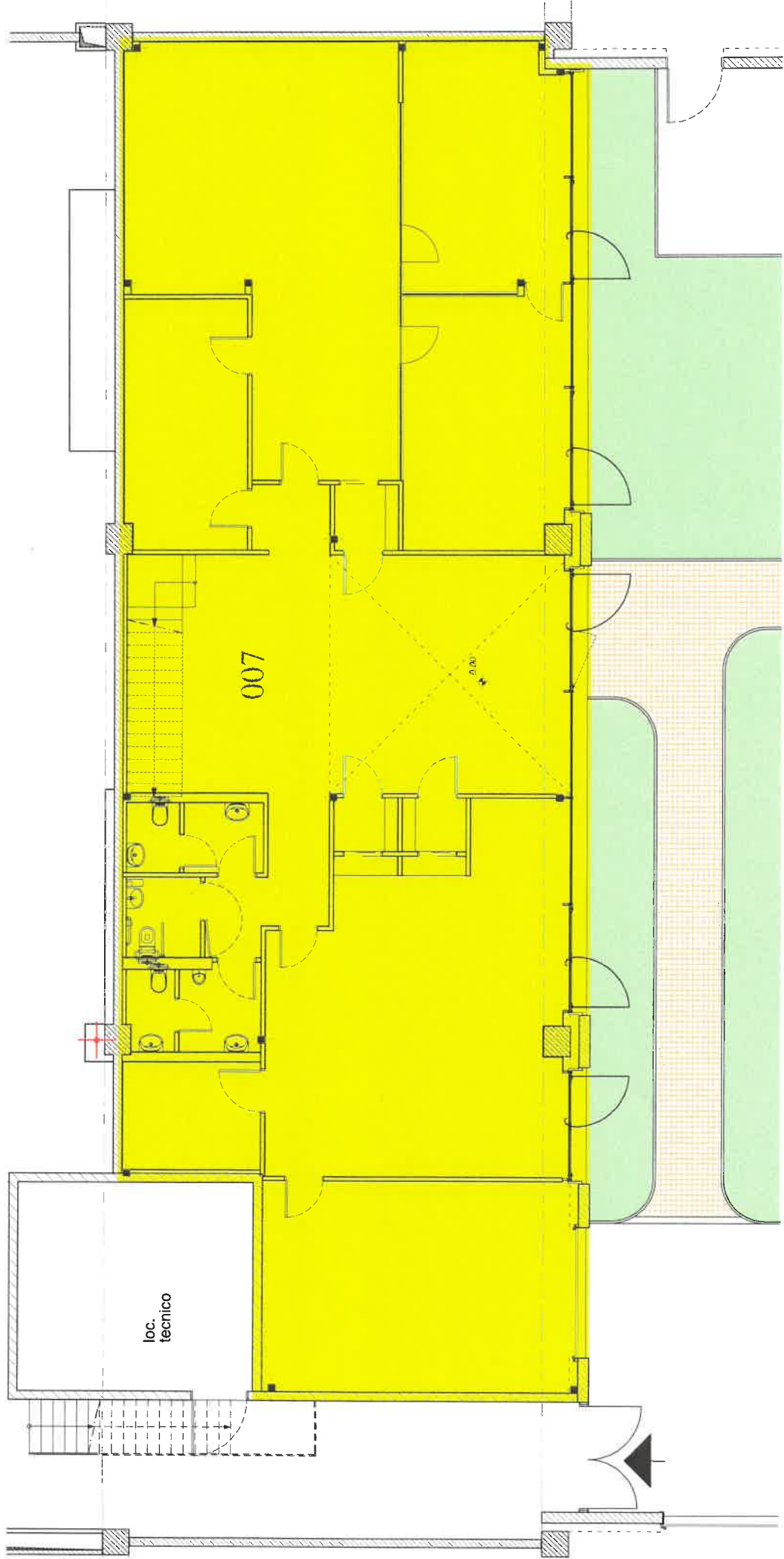


Comune di Monteceneri - Bironico - mappale 693

# PIANTA PIANO TERRENO

Tarchini Real Estate SA - Via Cantonale, Centro Galleria 3 - 6928 MANNNO

Scala: 1:100 Data: 15.11.2016 Dis.: rdn



Comune di Monteceneri - Bironico - mappale 693

# PIANTA PIANO SOPPALCO

Tarchini Real Estate SA - Via Cantonale, Centro Galleria 3 - 6928 MANNO

Scala: 1:100 Data: 15.11.2016 Dis.: rdn

0 1 2 3 4 5m



Comune di Monteceneri - Bironico - mappale 80

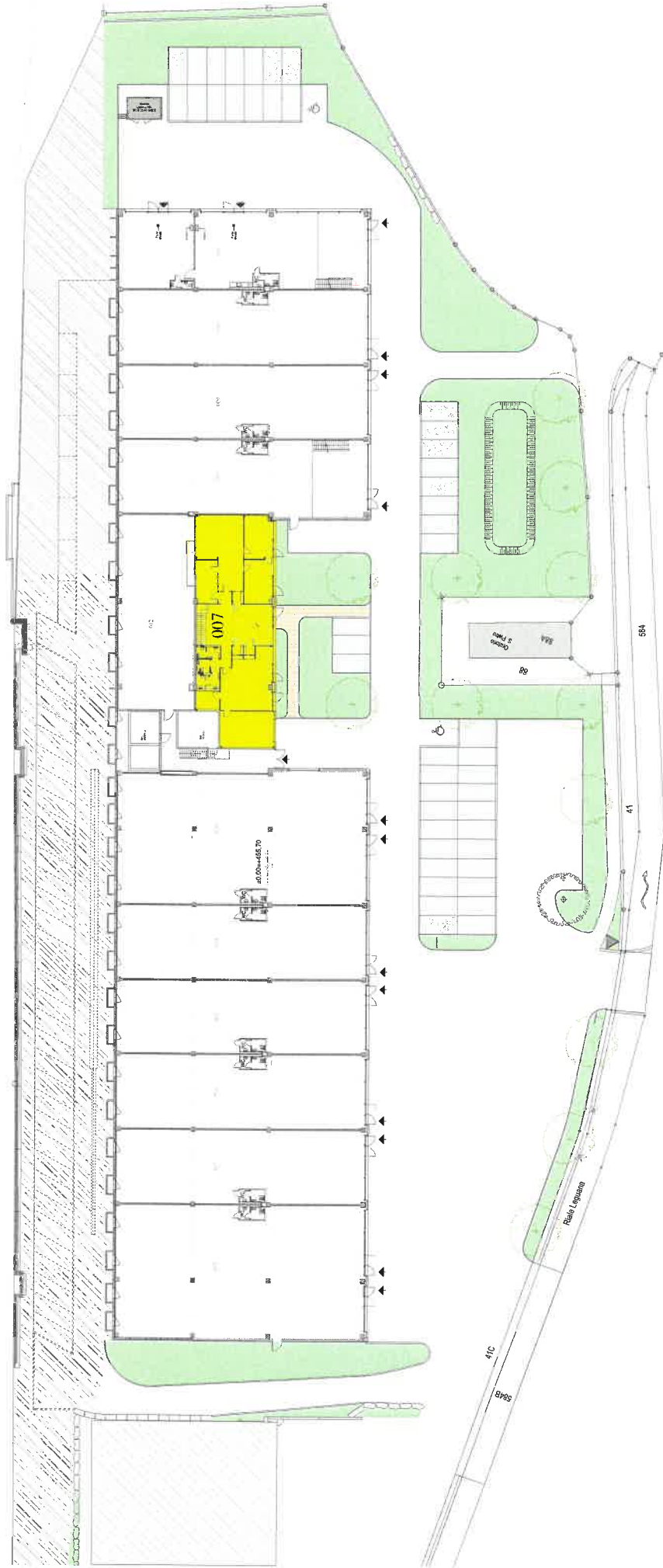
# PIANTA PIANO TERRENO

Tarchini Real Estate SA - Via Cantonale, Centro Galleria 3 - 6928 MANNO

Scala: 1:750 Data: 15.11.2016 Dis.: rdn



0 5 10m



Comune di Monteceneri - Bironico - mappale 693

# PIANTA SOPPALCO

Tarchini Real Estate SA - Via Cantonale, Centro Galleria 3 - 6928 MANNO

Scala: 1:750 Data: 15.11.2016 Dis.: rdn



0 5 10m



## COMUNE DI MONTECENERI

Messaggio municipale No. 129

Risoluzione municipale No. 483

22 agosto 2016



---

### Stipulazione di un contratto di locazione per l'insediamento dell'amministrazione comunale nello stabile Tarchini a Bironico

---

Onorando Consiglio Comunale,

il Comune di Monteceneri dopo questi primi 6 anni dall'aggregazione si trova confrontato con un problema di spazi da mettere a disposizione sia dell'Amministrazione comunale e nei prossimi anni sia delle scuole (SI e SE). Infatti come a vostra conoscenza e come a suo tempo indicato nel rapporto del gruppo di lavoro per l'aggregazione (pagina 28 cpv. 6.5), l'amministrazione e il Municipio hanno trovato sede a Rivera nel palazzo scolastico, l'ufficio tecnico comunale è stato insediato nell'ex casa comunale di Camignolo, mentre la direzione scolastica è ubicata nel palazzo scolastico di Bironico.

Sin dall'inizio questa situazione si è rilevata non funzionante soprattutto per quanto concerne l'amministrazione e l'UTC. Infatti anche a causa del personale ridotto si perde molto tempo nello scambio di pratiche, ritiro della posta ecc. tra i due uffici. Inoltre non permette uno scambio reciproco e immediato delle risorse umane a disposizione in caso di necessità urgenti.

Altro fattore negativo che si è acuito in questi anni, dovuto anche a una maggiore affluenza di utenti presso la cancelleria comunale, è la convivenza fra utenza e gli allievi delle scuole, i quali hanno le loro legittime esigenze (lavori manuali, canto, ricreazione, ecc.) ma che creano disturbo a chi usufruisce dei servizi comunali di cancelleria.

Altro fattore molto importante è quello dell'aumento demografico avuto in questi anni e non previsto così in crescita al momento degli studi dell'aggregazione. Questo aumento demografico ha visto la popolazione di Monteceneri crescere dai 4000 abitanti ca. del 2010 agli attuali 4800 ca. i quali sono in continuo aumento dovuto all'importante edificazione di case d'appartamenti in particolare nei quartieri di Rivera e Camignolo. Questa importante crescita richiede la messa a disposizione di nuove aule scolastiche. Infatti anche lo studio commissionato a una società privata dall'Istituto scolastico dell'Alto Vedeggio, prevede che nei prossimi anni, quindi a breve-medio termine, avremo bisogno di due sezioni in più per le scuole elementari nel Comune.

Il Municipio viste le problematiche sopra descritte si è chinato sul problema e ha individuato nel nuovo stabile Tarchini a Bironico un'interessante possibilità per l'insediamento di tutta l'amministrazione comunale. Oltre tutto questo stabile viene a trovarsi più al centro e sulla via di transito principale del comune di Monteceneri.

In collaborazione con la direzione lavori dello studio Tarchini e i nostri collaboratori abbiamo stabilito le necessità di superficie utile per l'insediamento di tutta l'amministrazione più una certa riserva per eventuali potenziamenti d'organico.

Gli uffici che sono stati scelti si trovano proprio al centro dello stabile e prevedono una superficie di 602 m2 suddivisi fra due piani collegati internamente da una scala (primo piano + soppalco). Come si può inoltre desumere dai piani allegati, le superfici vengono in grandi linee così suddivise:

- **PT** – Atrio entrata con sportelli cancelleria comunale + sportello UTC e uffici UTC, servizi WC uomini/donne e disabili, archivio

- **1P** – Sala Municipio, ufficio segretario, servizi finanziari e capo UTC + sala riunioni commissioni, servizi WC uomini e donne.

Gli uffici vengono consegnati con le seguenti finiture comprese nel prezzo d'affitto:

- Pavimento in pvc o similari;
- Soffitto ribassato in quadrotti 60x60 in fibra;
- Divisioni interne in cartongesso;
- Pareti interne tinteggiate in colore bianco;
- Servizi igienici, con apparecchi sanitari sospesi, muniti di servizio per persone disabili. Rivestimento e pavimenti in piastrelle color grigio;
- Riscaldamento centralizzato tramite termopompa aria-acqua, tramite fancoil posati a parete o a soffitto con regolazione indipendente. Nei periodi estivi i fancoil saranno alimentati dalla termopompa per il raffrescamento di tutti i locali;
- Impianto elettrico standard con lampade a Led.

L'arredamento degli uffici sarà in gran parte effettuato con il mobilio già ora disponibile in quanto acquistato nel 2010 in occasione dell'aggregazione, mentre un'altra parte dovrà essere acquistata in quanto vetusta (vedi scrivanie servizio finanziario, capo ufficio tecnico e nuovi armadi. Per quanto concerne la parte informatica verrà usata quella già attualmente a disposizione. Il Comune dovrà per contro eseguire la rete cavi per la distribuzione dati e le prese d'allacciamento. Per l'acquisto del nuovo mobilio si prevede un investimento di ca. fr. 50'000.00 che sarà finanziato in base alla delega di competenza prevista dall'art. 7 cpv. 2 del Regolamento comunale .

Questa soluzione permette la concentrazione di tutta l'amministrazione comunale in un unico stabile per i prossimi anni, con i vantaggi sopra descritti. Inoltre non impegna il Comune in grossi investimenti per l'edificazione di centri amministrativi comunali, anche consci del fatto che a medio/lungo termine l'aggregazione di tutta l'Alto Vedeggio sarà di nuovo presa in esame (vedi Piano cantonale delle aggregazioni).

I costi di questo contratto d'affitto, che il Municipio ritiene di stipulare per 5 anni e poi di seguito rinnovabile anno per anno ammontano a fr. 114'300.00 annui. Le spese accessorie (riscaldamento, ecc.) sono valutate in ca. fr. 9'000.00 annui. Mentre l'affitto dei parcheggi esterni costano fr. 65.00 al mese. Il Municipio prevede d'affittarne 6 per uso degli utenti (fr. 65.00 x 12 x 6 = fr. 4'680.00).

## Conclusioni

Visto quanto sopra, si invita il Consiglio Comunale a voler

### risolvere:

1. Il Municipio è autorizzato a sottoscrivere con la Società Tarchini Real Estate SA di Manno un contratto d'affitto per l'uso degli uffici ubicati al mappale n. 80 RFD di Bironico della durata di cinque anni, rinnovabile in seguito anno con anno per gli spazi amministrativi del Comune e quale sede del Municipio.



**PER IL MUNICIPIO DI MONTECENERI**  
IL SINDACO: A. Celio Cattaneo  
IL SEGRETARIO: L. Leoni

**Allegati: piani con concetto generale di massima degli spazi**

**Commissione incaricata dell'esame: Gestione**

Tra la

Spettabile TARCHINI REAL ESTATE SA – Manno, Centro Galleria 3, in seguito denominata locatore, rappresentata dal Signor Silvio Tarchini,  
(NR. IDI: CHE-100.072.922 IVA)

e la

Spettabile COMUNE DI MONTECENERI – Rivera, Via delle Scuole 45, in seguito denominata locataria, rappresentato dalla Signora Anna Celio Cattaneo e dal Signor Luca Leoni,  
(NR. IDI: CHE-..... IVA)

si stipula il seguente :

## CONTRATTO DI LOCAZIONE

Art. 1

La Spettabile TARCHINI REAL ESTATE SA – Manno, concede alla Spettabile COMUNE DI MONTECENERI – Rivera, una superficie di 595.96 mq ubicata nello stabile "Il Centro", Mapp. 80 a Bironico, al piano terra e piano soppalco.

Art. 2

La superficie concessa in locazione é contrassegnata in giallo nel piano annesso con il nr. 007/007s.

Art. 3

La locataria potrà usufruire della superficie ad uso ufficio riservate le prescrizioni e disposizioni vigenti.

Art. 4

Il presente contratto entra in vigore il 1. marzo 2017 ed è stipulato per la durata di 5 (cinque) anni e cioè fino al 28 febbraio 2022. Nel caso in cui alla scadenza nessuna delle parti avrà disdetto il contratto, con preavviso di 6 (sei) mesi mediante lettera



raccomandata, lo stesso si riterrà rinnovato per un ulteriore periodo di 1 (uno) anno e così di seguito

### CANONE DI LOCAZIONE

#### Art. 5

Il canone annuo di locazione è stabilito in Fr. 113'300.- (Fr. centotredimilatrecento/00), spese accessorie escluse, pagabili in rate trimestrali anticipate, rispettivamente il 1. gennaio, 1. aprile, 1. luglio e 1. ottobre di ogni anno.

In caso di ritardo nel pagamento di ciascuna rata trimestrale, a partire dal momento in cui è esigibile, decorrono gli interessi di mora in ragione del 7% (sette percento).

Trascorso un mese di ritardo nel pagamento di ciascuna rata il locatore si riserva di procedere all'incasso in via esecutiva, riconoscendo le parti contraenti questo contratto come riconoscimento di debito ai sensi dell'art. 82 LEF.

#### Art. 6

A garanzia dell'adempimento degli obblighi derivanti dal presente contratto, la locataria verserà, entro la data d'inizio della locazione, a titolo di deposito di garanzia un importo corrispondente ad un trimestre di locazione e meglio Fr. 28'325.- (Fr. ventottomilatrecentoventicinque/00).

Quest'importo sarà rimborsato a norma di legge al momento della risoluzione del presente contratto previa deduzione di tutti gli eventuali crediti del locatore verso il locatario per qualunque titolo.

### ADEGUAMENTO DEL CANONE DI LOCAZIONE

#### Art. 7

Il canone di locazione è indicizzato. Verrà annualmente adeguato all'indice generale del costo della vita. Vale un termine di preavviso di un mese. Indice alla stipulazione del contratto 330.30.

Il primo adeguamento potrà avvenire il 1. marzo 2018.

#### Art. 8

Qualora e per qualsivoglia ragione, la locataria non lasciasse liberi i locali oggetto del presente contratto alla scadenza dello stesso e/o al termine di una eventuale proroga concessa dal Giudice, essa riconosce sin d'ora al locatore un affitto pari al 150%





dell'ultimo canone contrattuale, per i mesi durante i quali avrà occupato l'immobile, contro la volontà dello stesso.

Art. 9

Ogni spesa per il consumo di luce, di forza elettrica, nonché di ogni altra energia, nell'oggetto locato, sono a carico della locataria.

Art. 10

Nel canone di locazione non sono incluse le spese accessorie, come pure tutti i costi per l'amministrazione, manutenzione ordinaria, nonché tutti i costi correnti d'esercizio degli impianti in comune.

Le seguenti spese, canoni o tasse non sono comprese nella pigione:

- riscaldamento e raffrescamento
- energia elettrica vani comuni
- acqua potabile vani comuni
- fognatura, depurazione
- manutenzione giardini, piazzali e vani comuni
- sgombero neve
- pulizia zone comuni

Per le spese sopraelencate la locataria corrisponderà un acconto al locatore di Fr. 9'000.- (Fr. novemila/00) annualmente, pagabili in rate trimestrali anticipate, rispettivamente il 1. gennaio, 1. aprile, 1. luglio, 1. ottobre di ogni anno, salvo conguaglio a consuntivo.

Qualora, la specifica attività svolta dalla locataria dovesse implicare un particolare impiego degli impianti di riscaldamento o d'altri, tali da provocare dei costi superiori alla media, questi saranno assunti dalla locataria.

Nel novero delle spese accessorie si contano anche tutte quelle menzionate nel contratto di locazione Catef.

Art. 11

Il locatore si impegna ad assicurare convenientemente lo stabile contro l'incendio, mentre, per contro, la locataria si impegna ad assicurare contro l'incendio, i danni delle acque, della natura, ecc..., il contenuto della superficie locata.



## TRASFORMAZIONE DELL'OGGETTO LOCATO

### Art. 12

Alla locataria è riconosciuto il diritto di effettuare, a proprie spese, quelle trasformazioni interne dell'oggetto locato, che essa ritenesse opportune nell'interesse della attività della Ditta, ritenuto che dovrà chiedere il preventivo consenso scritto al locatore.

### Art. 13

Al termine della locazione gli infissi rimarranno di proprietà del locatore, senza nessun obbligo di indennità, nel caso non fosse possibile rimuoverli senza creare danno alle opere murarie.

### Art. 14

Sono interamente a carico della locataria tutti i collegamenti elettrici agli impianti riscaldanti, nonché gli impianti elettrici e telefonici all'interno del settore oggetto del presente contratto. Sono inoltre a carico della locataria la certificazione RASI ed eventuali e futuri controlli agli impianti elettrici previsti dalla legge (ordinanza sulle installazioni elettriche a bassa tensione – OIBT).

Tutti gli impianti elettrici nello stabile "Il Centro", dovranno essere eseguiti unicamente dalle ditte indicate dalla Tarchini Real Estate SA.

La segnaletica sia sui tabelloni indicatori come pure per i parcheggi viene eseguita direttamente dalla SPM SA, dietro rimborso delle spese relative. E' fatto divieto di esporre arbitrariamente insegne o cartelli che non siano approvati preventivamente dal locatore.



## CONTESTAZIONI

Art. 15

Per qualsiasi contestazione che potesse sorgere a dipendenza di questo contratto, è designato quale foro competente esclusivo la Pretura di **Lugano**.

Art. 16

Il presente contratto è stipulato in due esemplari originali, uno per ciascuna parte.

Letto, approvato e sottoscritto, Manno/Rivera, 16 novembre 2016.

**Il locatore**

**TARCHINI REAL ESTATE SA**

**La locataria**

**COMUNE DI MONTECENERI**



**DESCRIZIONE TECNICA SETTORE  
COMUNE DI MONTECENERI**

STABILE: Il Centro - Bironico

PIANO: Terra

RIFERIMENTO: Nr. 007/007s

FINITURE DEL SETTORE:

L'ufficio sarà consegnato con le seguenti finiture e diviso come da piani allegati:

- pavimento in pvc o similari;
- soffitto ribassato in quadrotti 60x60 in fibra;
- divisioni interne in cartongesso;
- pareti interne tinteggiate in colore bianco;
- servizi igienici, con apparecchi sanitari sospesi, muniti di servizi per persone disabili, come da piani allegati. Rivestimento e pavimenti in piastrelle di colore grigio;
- riscaldamento centralizzato tramite termopompa aria-acqua, tramite fancoil posati a parete o a soffitto con regolazione indipendente. Nei periodi estivi i fancoil saranno alimentati dalla termopompa per il raffrescamento di tutti i locali;
- impianto elettrico standard con lampade e led escluso rete dati e relative prese dati.

Manno/Rivera, 16 novembre 2016.

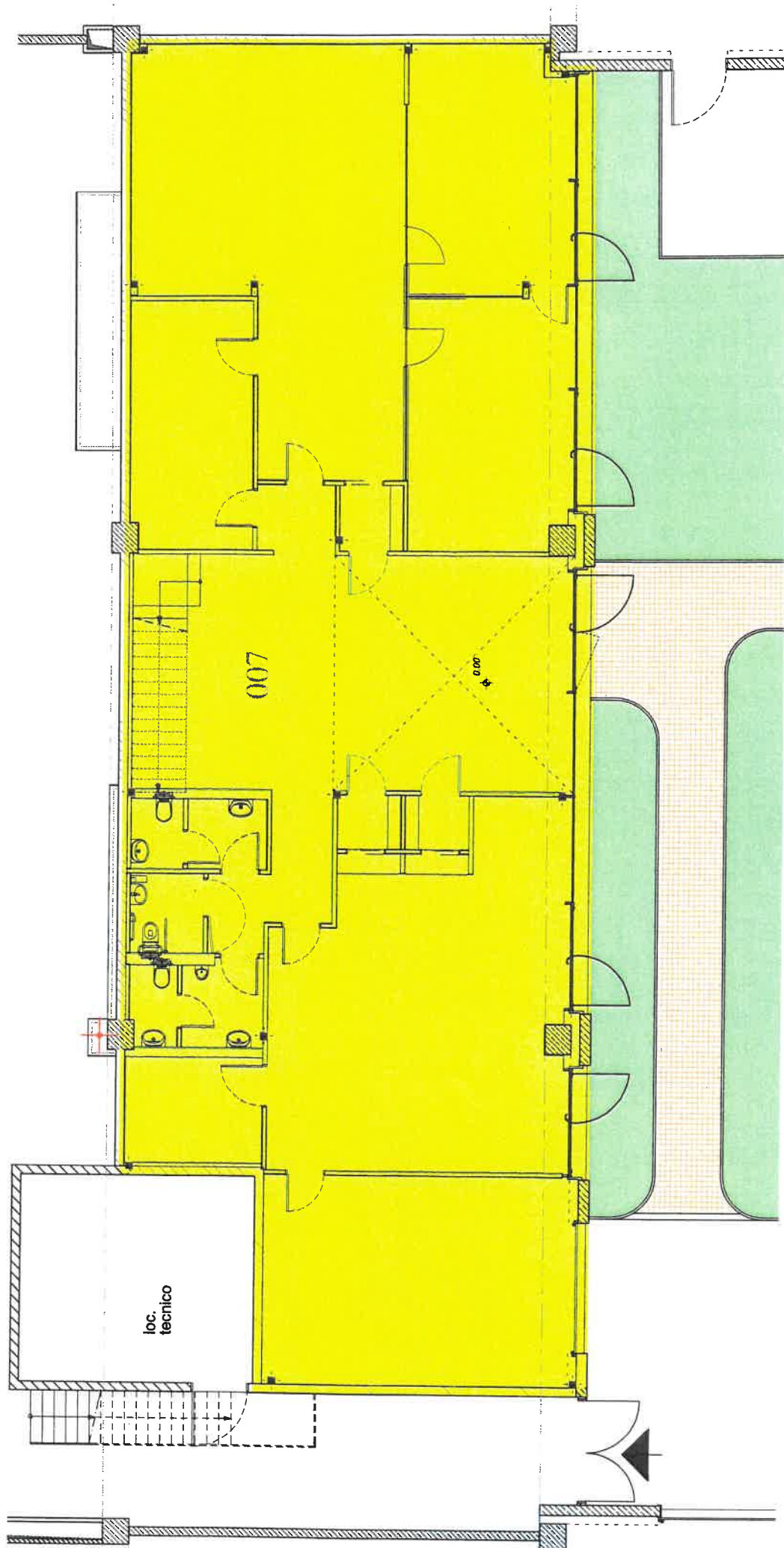


Comune di Monteceneri - Bironico - mappale 693

# PIANTA PIANO TERRENO

Tarchini Real Estate SA - Via Cantonale, Centro Galleria 3 - 6928 MANNNO

Scala: 1:100 Data: 15.11.2016 Dis.: rdn

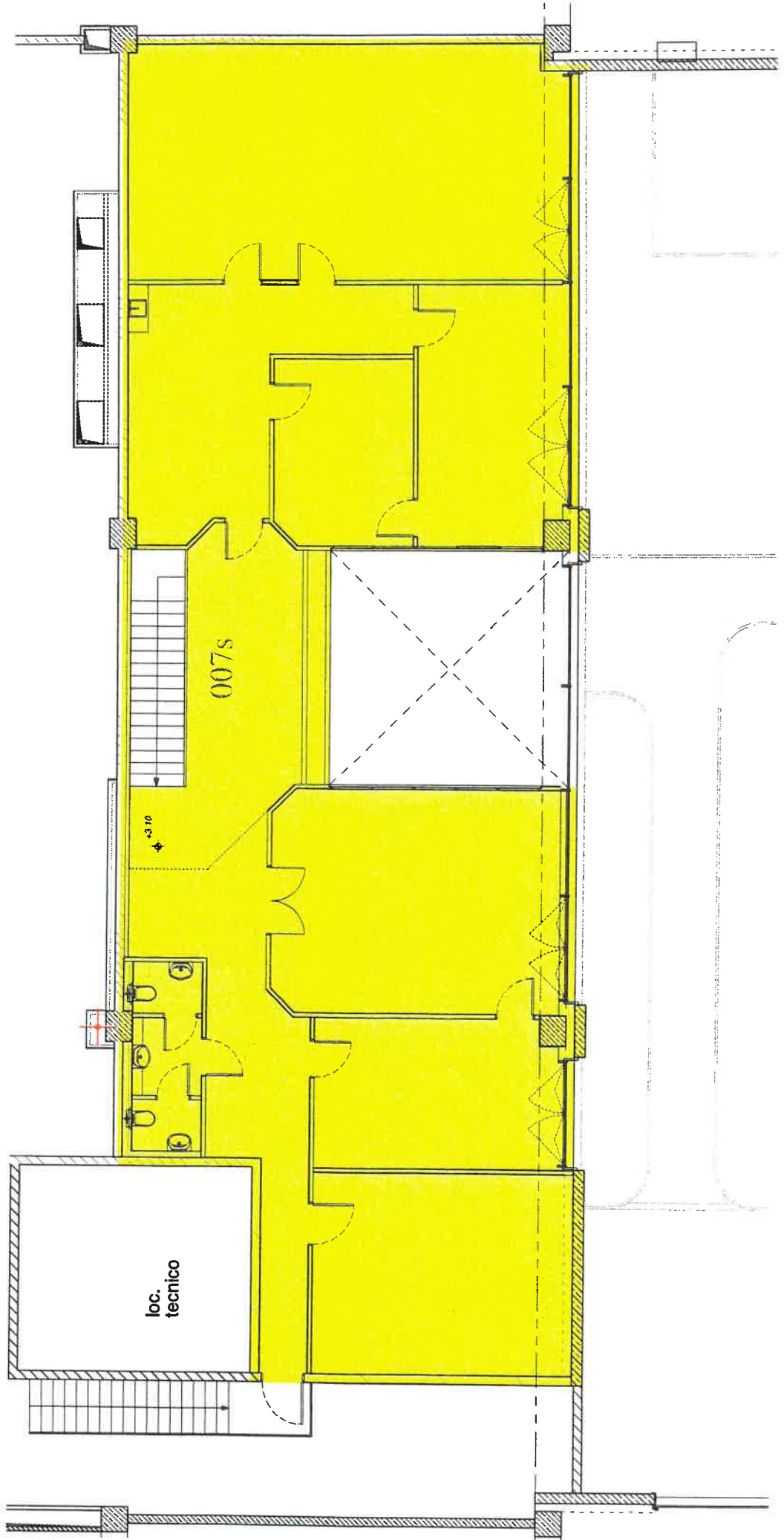


Comune di Monteceneri - Bironico - mappale 693

# PIANTA PIANO SOPPALCO

Tarchini Real Estate SA - Via Cantonale, Centro Galleria 3 - 6928 MANNNO

Scala: 1:100 Data: 15.11.2016 Dis.: rdn



Comune di Monteceneri - Bironico - mappale 80

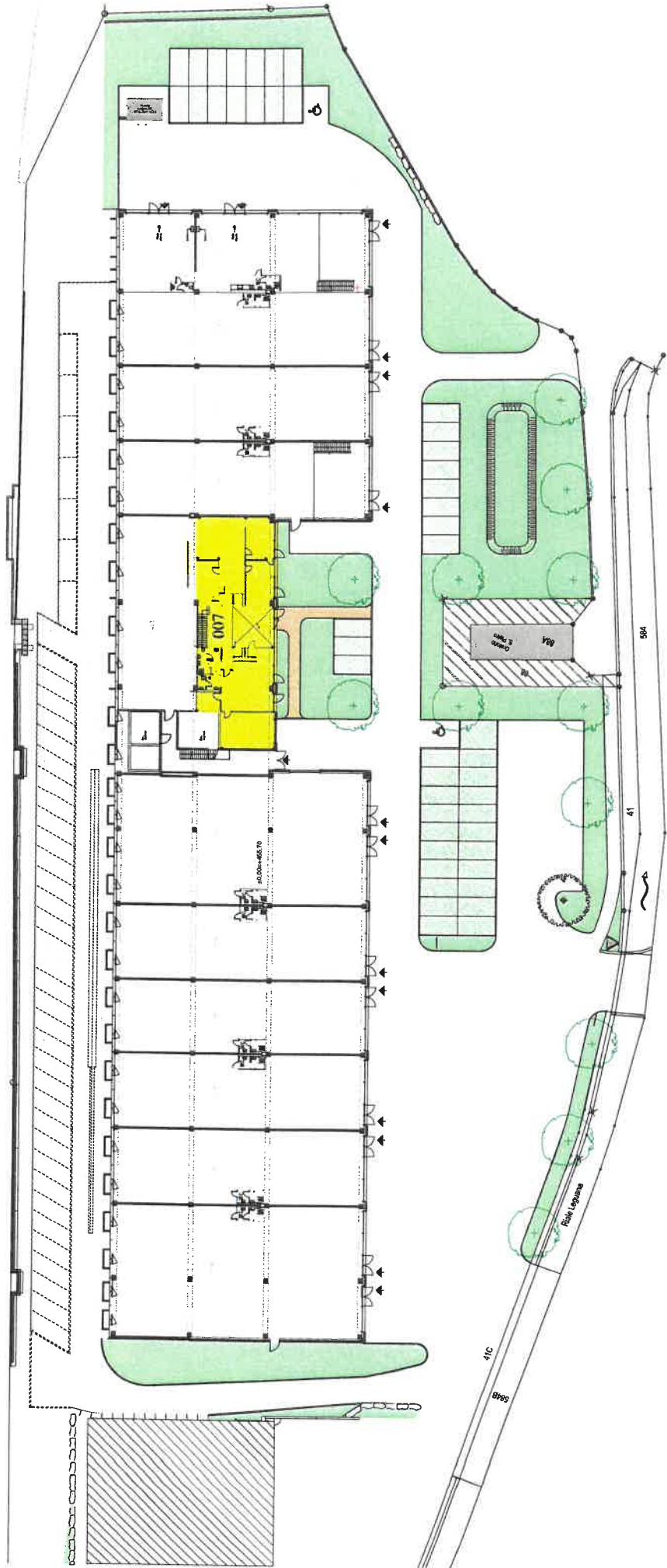
# PIANTA PIANO TERRENO

Tarchini Real Estate SA - Via Cantonale, Centro Galleria 3 - 6928 MANNNO

Scala: 1:750 Data: 15.11.2016 Dis.: rdn



0 5 10m



Comune di Monteceneri - Bironico - mappale 693

# PIANTA SOPPALCO

Tarchini Real Estate SA - Via Cantonale, Centro Galleria 3 - 6928 MANNO

Scala: 1:750 Data: 15.11.2016 Dis.: rdn

