



Proposta	n. PDEL-2024-55 del 21/05/2024
Deliberazione del Direttore Generale	n. DEL-2024-54 del 29/05/2024
Oggetto	Direzione Generale. Contratto di locazione inerente l'immobile situato in viale Silvani n. 2/3 a Bologna, da destinarsi al Nucleo Operativo Ecologico di Bologna del Comando Carabinieri per la Tutela Ambientale e la Transizione Ecologica.
Dirigente proponente	Direzione Generale - Bortone Giuseppe
Responsabile del procedimento	Bortolotti Elena

Questo giorno *29/05/2024* il Direttore Generale, Dott. Bortone Giuseppe, delibera quanto segue.

VISTI:

- la D.D.G. n. 129 del 29/12/2023 "Direzione Amministrativa. Servizio Amministrazione, Bilancio e Controllo Economico. Approvazione del Bilancio Pluriennale di Previsione per l'Agenzia per la Prevenzione, l'Ambiente e l'Energia dell'Emilia-Romagna per il triennio 2024-2026, del Piano Investimenti 2024-26, del Bilancio economico preventivo per l'esercizio 2024, del Budget Generale e della Programmazione di Cassa 2024";
- la D.D.G. n. 130 del 29/12/2023 "Direzione Amministrativa. Servizio Amministrazione, Bilancio e Controllo Economico. Approvazione delle Linee Guida e assegnazione dei budget di esercizio e investimenti per l'anno 2024 ai centri di responsabilità dell'Agenzia per la Prevenzione, l'Ambiente e l'Energia dell'Emilia-Romagna";
- il Regolamento per l'adozione degli atti di gestione delle risorse dell'Agenzia approvato con D.D.G. n. 114 del 23/10/2020;

RICHIAMATE:

- la Legge Regionale 19 aprile 1995, n. 44, che istituisce l'Agenzia Regionale per la Prevenzione e l'Ambiente dell'Emilia-Romagna (ARPA), quale ente strumentale della Regione Emilia-Romagna preposto all'esercizio delle funzioni tecniche per la prevenzione collettiva e per i controlli ambientali, nonché all'erogazione di prestazioni analitiche di rilievo sia ambientale che sanitario;
- la Legge n. 392 del 27 luglio 1978 inerente la Disciplina delle locazioni di immobili urbani e ss. mm. ii;
- le disposizioni relative ai contratti di locazione presenti nel Codice Civile;

VISTI:

- la Delibera del Direttore Generale n. 16 del 07/02/2022, la quale ha approvato uno schema di Protocollo di Intesa da sottoscrivere con il Comando Carabinieri per la Tutela Ambientale e la Transizione Ecologica, finalizzato allo sviluppo della collaborazione tra i diversi soggetti incaricati di controllare l'applicazione delle norme a tutela dell'ambiente, attraverso lo scambio costante e reciproco di dati ed esperienze al fine di garantire un miglior coordinamento delle attività;
- il Protocollo di Intesa con il Comando Carabinieri per la Tutela Ambientale e la Transizione Ecologica, di durata triennale a decorrere dalla sottoscrizione dello stesso avvenuta in data 7/03/2022;

- l'art. 3 del summenzionato Protocollo il quale prevede, tra gli impegni di Arpae, quello di concedere in uso gratuito al Comando Carabinieri per la Tutela Ambientale e la Transizione Ecologica, i locali necessari per ospitare il N.O.E. CC di Bologna mediante stipula di comodato ad uso gratuito;
- la Deliberazione del Direttore Generale n. 43 del 26/04/2023 con la quale Arpae ha approvato lo schema di contratto di comodato discendente dal Protocollo citato ed avente ad oggetto l'immobile sito a Bologna in viale Silvani n. 2/3 - identificato al NCEU di Bologna al Foglio 154, particella 191, sub 76 - già oggetto di contratto di locazione sottoscritto in data 28/09/2012 con la Samot s.r.l. e rinnovato fino al 30/06/2024 in virtù di delibera del Direttore Generale n. 664 del 28/9/2012;
- il comodato ad uso gratuito, approvato con la sopracitata D.D.G. n. 43/2023, sottoscritto tra il Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica e Arpae, della durata di tre anni e in scadenza al 23/06/2026;

#### CONSIDERATO:

- che, in relazione agli impegni assunti con il Protocollo suddetto, occorre garantire al Comando Carabinieri per la Tutela Ambientale e la Transizione Ecologica, la disponibilità dei locali siti in viale Silvani n. 2/3 in Bologna;

#### RICHIAMATA:

- la corrispondenza intercorsa tra Arpae e la Samot s.r.l. dalla quale si evince la disponibilità della società locatrice a concedere ad Arpae in locazione i medesimi locali già oggetto del contratto in scadenza al 30/6/2024, ed attualmente occupati dal Comando Carabinieri per la Tutela Ambientale e la Transizione Ecologica;

#### PRECISATO:

- che sono state rinegoziate le condizioni economiche del contratto di cui trattasi, in linea con le tariffe OMI correnti per la zona di interesse;
- che il nuovo contratto di locazione decorrerà dall'1/07/2024, avrà durata pari a sei anni, prorogabile per altri sei ove da una o dall'altra parte non venga comunicata disdetta, e prevede un canone annuo pari ad Euro 60.000,00 (oltre IVA);
- che lo schema di contratto, allegato sub A) al presente atto, prevede espressamente la facoltà di concedere in comodato d'uso gratuito i locali al Comando Carabinieri per la Tutela Ambientale e la Transizione Ecologica;
- che la scrivente Agenzia si impegna a corrispondere trimestralmente, a titolo di spese

condominiali, Euro 1.400,00 (oltre IVA), salvo conguaglio al termine di ogni esercizio annuale di gestione, oltre alla tassa di trasporto, raccolta e smaltimento rifiuti solidi e urbani;

- che restano a carico del conduttore tutti i consumi di conduzione ovvero energia elettrica, gas, acqua, riscaldamento ed eventuali altri consumi, nonché le spese di bollo, mentre l'imposta di registro è a carico di entrambe le parti in pari misura;

#### RITENUTO:

- per tutto sin qui sostenuto, di approvare il contratto di locazione, allegato sub A) al presente atto quale parte integrante e sostanziale dello stesso, avente ad oggetto i locali siti a Bologna in Viale Silvani n. 2/3 di proprietà della Ditta Samot s.r.l., con sede in Bologna alla via delle Rose n. 48 (C.F./P.I. 0254890371), per l'importo annuo pari ad Euro 60.000,00 (oltre IVA);
- di delegare la Dott.ssa Elena Bortolotti, Responsabile del Servizio Acquisti e Patrimonio, alla sottoscrizione del contratto di locazione succitato, in nome e per conto di Arpae;
- di demandare alla Responsabile del Servizio Acquisti e Patrimonio l'acquisizione del CIG ai fini della tracciabilità dei flussi finanziari;

#### DATO ATTO:

- che Responsabile del Procedimento, ai sensi della Legge n. 241/90 e s.m.i. è la Dott.ssa Elena Bortolotti, Responsabile del Servizio Acquisti e Patrimonio;

#### SU PROPOSTA:

- del Direttore Generale, Dott. Giuseppe Bortone;

#### ACQUISITO:

- il parere favorevole del Direttore Amministrativo, Dott.ssa Lia Manaresi, e del Direttore Tecnico, Dott. Eriberto de' Munari, ai sensi della L.R. n. 44/95;

#### DATO ATTO:

- del parere favorevole di regolarità contabile espresso, ai sensi dell'art. 7 comma 4 del Regolamento per l'adozione degli atti di gestione delle risorse dell'Agenzia, dal Responsabile del Servizio Amministrazione, Bilancio e Controllo Economico, Dott. Giuseppe Bacchi Reggiani;

### DELIBERA

1. per tutto sin qui sostenuto, di approvare il contratto di locazione, allegato sub A) al presente atto quale parte integrante e sostanziale dello stesso, avente ad oggetto i locali siti a Bologna in Viale Silvani n. 2/3 di proprietà della Ditta Samot s.r.l., con sede in Bologna alla via delle Rose n. 48

(C.F./P.I. 0254890371), per l'importo annuo pari ad Euro 60.000,00 (oltre IVA);

2. di delegare la Dott.ssa Elena Bortolotti, Responsabile del Servizio Acquisti e Patrimonio, alla sottoscrizione del contratto di locazione succitato in nome e per conto di Arpae;
3. di demandare alla Responsabile del Servizio Acquisti e Patrimonio l'acquisizione del CIG ai fini della tracciabilità dei flussi finanziari;
4. di dare atto che il contratto di locazione ha durata di anni 6 decorrenti dall'1/07/2024;
5. di dare atto che la scrivente Agenzia si impegna a corrispondere trimestralmente, a titolo di spese condominiali, Euro 1.400,00 (oltre IVA), a titolo di spese condominiali, salvo conguaglio al termine di ogni esercizio annuale di gestione, oltre alla tassa di trasporto, raccolta e smaltimento rifiuti solidi e urbani;
6. di dare atto che restano a carico del conduttore tutti i consumi di conduzione ovvero energia elettrica, gas, acqua, riscaldamento ed eventuali altri consumi, nonché le spese di bollo, mentre l'imposta di registro è a carico di entrambe le parti in pari misura;
7. di dare atto che l'importo complessivo per i sei anni per la locazione di cui trattasi è pari complessivamente ad Euro 480.192,00 (IVA inclusa), di cui Euro 439.200,00 avente natura di "affitti" ed Euro 40.992,00 avente natura di "spese condominiali", a carico del Centro di costo del Servizio Acquisti e Patrimonio, è compreso nel Budget annuale 2024 e nel bilancio preventivo pluriennale 2024-2026 e sarà previsto nei successivi esercizi di competenza, così suddiviso:
  - per l'anno 2024 Euro 36.600,00 a titolo di "affitti" ed Euro 3.416,00 a titolo di "spese condominiali";
  - per l'anno 2025 Euro 73.200,00 a titolo di "affitti" ed Euro 6.832,00 a titolo di "spese condominiali";
  - per l'anno 2026 Euro 73.200,00 a titolo di "affitti" ed Euro 6.832,00 a titolo di "spese condominiali";
  - per l'anno 2027 Euro 73.200,00 a titolo di "affitti" ed Euro 6.832,00 a titolo di "spese condominiali";
  - per l'anno 2028 Euro 73.200,00 a titolo di "affitti" ed Euro 6.832,00 a titolo di "spese condominiali";
  - per l'anno 2029 Euro 73.200,00 a titolo di "affitti" ed Euro 6.832,00 a titolo di "spese condominiali";
  - per l'anno 2030 Euro 36.600,00 a titolo di "affitti" ed Euro 3.416,00 a titolo di "spese

condominiali”.

PARERE: FAVOREVOLE

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO

Firmato digitalmente

Dott.ssa Manaresi Lia

PARERE: FAVOREVOLE

IL DIRETTORE TECNICO

Firmato digitalmente

Dott. de' Munari Eriberto

IL DIRETTORE GENERALE

Firmato digitalmente

Dott. Bortone Giuseppe

Si dichiara che sono parte integrante del presente provvedimento gli allegati riportati a seguire <sup>1</sup>,  
come file separati dal testo del provvedimento sopra riportato:

<sup>1</sup> L'impronta degli allegati rappresentata nel timbro digitale QRCode in elenco è quella dei file pre-esistenti alla firma digitale con cui è stato adottato il provvedimento

## CONTRATTO DI LOCAZIONE

Con la presente scrittura privata, redatta in triplice copia, da valere ad ogni effetto di legge la società **SAMOT SRL**, con sede in Bologna, Via Delle Rose, n. 48, C.F. e P.IVA. 02548970371, in qualità di proprietaria, qui rappresentata dal Sig Zappoli Thyron Enrico, nato [REDACTED] con domicilio a [REDACTED] n [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] nella sua espressa qualità di Amministratore Unico, in seguito chiamato "locatore",

### CONCEDE IN LOCAZIONE

ad **ARPAE** - Agenzia Regionale per la Prevenzione, l'Ambiente e l'Energia dell'Emilia-Romagna, con sede in Bologna, Via Po, n. 5 (cod.fisc. e P.IVA 04290860370), qui rappresentata dalla d.ssa Elena Bortolotti, Responsabile del Servizio Acquisti e Patrimonio, che interviene nel presente atto in forza dei poteri conferiti con Delibera del Direttore Generale di Arpae n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_, in seguito chiamato "conduttore", che accetta, gli immobili ad uso uffici siti in Bologna Viale Silvani 2/3, ai seguenti patti e condizioni.

#### ART. 1 - OGGETTO

Forma oggetto del presente contratto di locazione l'immobile sito al piano interrato e piano terra di V.le Silvani 2/3, identificato al NCEU di Bologna al Foglio 154 particella 191 sub 76 e una cantina identificata al Foglio 154 particella 191 sub 49 così come descritti nelle planimetrie allegate al presente contratto (Allegato A) e n. 6 posti auto nel garage interrato di Via dello Scalo 5 identificati con i n. 1, 2, 30, 26, 28 e 29 e catastalmente al foglio 154 particella 178 sub 17, 18, 42, 44, 45 e 46.

#### ART. 2 – DURATA

La locazione avrà la durata di 6 anni con inizio dal 01/07/2024 e termine il 30/06/2030 salvo proroga di sei (6) anni in sei (6) anni, ove dall'una all'altra parte non venga comunicata disdetta tramite lettera racc.ta A/R da inviarsi almeno 6 mesi prima della scadenza.

#### ART. 3 - CANONE DI LOCAZIONE

Il canone della locazione è stabilito in € **60.000,00** (sessantamila/00) oltre IVA annue che il conduttore corrisponderà al locatore in quattro rate trimestrali anticipate, riportanti il CIG \_\_\_\_\_, alle seguenti scadenze 01/01 – 01/04 - 01/07 – 01/10, di € 15.000,00 (quindicimila//00) oltre IVA tramite bonifico bancario cod. IBAN IT19B0306902478074000046179, presso Banca Intesa San Paolo - filiale di Bologna Via Farini 22, entro il giorno cinque del mese successivo alla scadenza di ogni rata. Il mancato pagamento del canone, decorso il termine di tolleranza di 30 (trenta) giorni dalla scadenza prevista, costituisce motivo di risoluzione del contratto, salvo l'applicazione dell'art. 55 della legge del 27/7/1978, n. 392. Il locatore s'impegna a non eccepire la morosità dell'ARPA, per l'eventuale ritardo nel

pagamento della prima rata del canone e fino all'espletamento delle prescritte formalità connesse al perfezionamento dell'atto e dei relativi titoli di spesa. Parte locatrice, ai sensi del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, così come modificato dal D.L. 4 luglio 2006, n. 223, convertito con modificazioni dall'art. 1 della L. 4 agosto 2006, n. 248, dichiara di optare per l'assoggettamento ad I.V.A. della locazione.

#### **ART. 4 - AGGIORNAMENTO DEL CANONE**

Le parti convengono, secondo quanto disposto dell'art. 32 della L. 392/78, che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, a partire dal 01/07/2025, su richiesta del locatore, nella misura del 75% della variazione, accertata dall'Istat, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente. Viene fatta salva ogni espressa sopravvenuta disposizione di legge.

#### **ART. 5 - DESTINAZIONE E SUBLOCAZIONE**

I locali si concedono ad uso ufficio con divieto di cessione anche parziale del contratto e divieto di mutamento di destinazione d'uso. Il locatario prende atto che il conduttore concede in comodato i locali oggetto del presente contratto al Nucleo Operativo Ecologico di Bologna del Comando dei Carabinieri per la tutela dell'Ambiente e la Transizione Ecologica.

#### **ART. 6 - RESPONSABILITA' DEL LOCATORE**

Il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche. Dichiara altresì che tutto quanto locato è di sua proprietà e gli perviene per giusti titoli e non gravato da pegni, privilegi, sequestri, debiti, oneri, passività di sorta e diritti di terzi in genere onde il conduttore possa goderne la piena e libera disponibilità: conseguentemente esso si obbliga a mantenere indenne il conduttore da ogni eventuale ragione od azione di terzi relativa a quanto qui locato, e si obbliga a consegnare l'immobile, i servizi e gli impianti in regola con le norme di legge in vigore.

#### **ART. 7 - USO DEI LOCALI**

Il conduttore si impegna a mantenere l'immobile locato in ottime condizioni di manutenzione ed efficienza, salvo il deperimento per vetustà compatibile con una regolare e diligente manutenzione e dovrà pertanto provvedere a propria cura e spese a tutte le opere di manutenzione ordinaria. Per le riparazioni straordinarie le parti si richiamano espressamente alla Legge n. 392/1978. Eventuali modifiche al bene locato o agli impianti tecnologici esistenti per necessità sopravvenute del conduttore saranno a carico del conduttore stesso.

#### **ART. 8 - RESPONSABILITA' DEL CONDUTTORE**

Il conduttore si obbliga ad osservare ed a far osservare dai suoi dipendenti il regolamento interno dello stabile che dichiara di conoscere e di accettare e comunque le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.

#### **ART. 9 - SPESE CONDOMINIALI / SUPERCONDOMINIO**

Le spese accessorie condominiali poste per Legge a carico di parte conduttrice saranno da quest'ultima interamente corrisposte su semplice richiesta di parte



locatrice.

Parte conduttrice, pertanto si impegna a corrispondere trimestralmente a titolo di spese condominiali unitamente al canone di locazione, la somma di € 1.400,00 oltre IVA salvo conguaglio che avverrà al termine di ogni esercizio annuale di gestione, in base alle tabelle di riparto (Allegato B) redatte e calcolate da un Tecnico abilitato e nominato dalla proprietà dell'immobile. In particolare, sono a carico di parte conduttrice tutti i costi e le opere relative ai servizi dello stabile in gestione condominiale e quindi, tra gli altri, manutenzione ordinaria di sbarre e cancelli, recinzioni confinanti, spalatura neve, manutenzione cortili ed aree verdi, di pulizia ed illuminazione delle parti condominiali, di spurgo dei condotti e dei pozzetti di ispezione acque nere, di fornitura acqua fredda e calda, di fornitura energia elettrica, di produzione e irradiazione riscaldamento, nonché delle forniture di ogni altro servizio comune. Sono altresì a carico di parte conduttrice la tassa di trasporto, raccolta e smaltimento dei rifiuti solidi e urbani.

#### **ART. 10 – CONSUMI DI CONDUZIONE**

Tutti i consumi di conduzione - energia elettrica, gas, acqua, riscaldamento, eventuali altri consumi - sono a carico di parte conduttrice.

#### **ART. 11 – MIGLIORIE E ADEGUAMENTI**

E' fatto espresso divieto al conduttore di apportare alcuna addizione, modifica o miglioria, anche agli impianti, senza ottenere il preventivo consenso scritto del locatore, il quale ultimo, rimarrà, comunque, sempre del tutto esonerato dalla corresponsione di qualsivoglia indennità con facoltà di ritenzione senza compenso o rimborso alcuno. Il rilascio di tale consenso scritto esclude la possibilità per il locatore di esigere al termine del contratto il ripristino della situazione esistente salvo l'espressa richiesta scritta del locatore della rimessione in pristino. Il conduttore è tenuto ad eseguire a propria cura e spesa le eventuali opere di riparazione e conservazione ordinaria dell'unità immobiliare locata. L'immobile viene concesso in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente e precisamente viene consegnato completamente tinteggiato, parte conduttrice dichiara di aver visitato i locali di cui alla presente scrittura privata e di trovarli idonei all'uso ivi espressamente pattuito e s'impegna a riconsegnarli nelle medesime condizioni, salvo le modifiche, migliorie o addizioni espressamente autorizzate e completamente ritinteggiato.

Tutte le opere di ristrutturazione edilizia e adeguamento dell'impiantistica dei locali locati, che si rendessero necessari a causa dell'attività svolta dalla conduttrice nei locali, saranno eseguiti a totale cura e spese della parte conduttrice, la quale si impegna a realizzarle sulla base di un progetto redatto da un tecnico abilitato, che dovrà essere preventivamente approvato e firmato dalla proprietà. Ogni onere inerente e conseguente a tali lavori (progettazione, realizzazione dei lavori di messa a norma con rilascio delle dovute certificazioni, opere di ristrutturazione edilizia e adeguamento dell'impiantistica e quant'altro si rendesse necessario) sarà a totale ed esclusivo carico della parte conduttrice, avendo le parti compiutamente tenuto conto

di ciò nella determinazione economica del canone di locazione. Parte conduttrice dovrà altresì eseguire tutte le riparazioni dipendenti dalla sua negligenza nell'uso della cosa locata.

Dovrà inoltre avvertire immediatamente parte locatrice della necessità di riparazioni straordinarie che non sono a suo carico.

#### **ART.12 - ESONERO DA RESPONSABILITA'**

La cosa locata viene accettata nello stato di fatto e di diritto nel quale si trova. Parte conduttrice esonera parte locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti da fatto od omissione di altri inquilini, condomini o terzi.

La locatrice è esonerata da ogni responsabilità per l'eventuale scarsità o mancanza dell'acqua, del gas o dell'energia elettrica derivante da causa di forza maggiore. Per la mancata fornitura del riscaldamento o del condizionamento o per guasti degli impianti o ritardi nella riparazione degli stessi, parte locatrice per quanto di sua spettanza s'impegna ad attivarsi con la diligenza del buon padre di famiglia.

#### **ART. 13 – VISITA**

Il locatore potrà in qualsiasi momento, previo adeguato avviso, ispezionare o far ispezionare i locali affittati quando ne abbia ragionevole motivo e con il minor incomodo del conduttore.

#### **ART. 14 - SPESE CONTRATTUALI**

Tutte le spese di bollo saranno a carico della parte conduttrice, l'imposta di registro, è a carico delle parti in egual misura.

#### **ART. 15 - MODIFICA AL CONTRATTO**

Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci se non derogate o modificate dalle parti per iscritto o dalle leggi speciali in materia di locazione, in quanto applicabili, e per quanto non contemplato nel presente contratto si rimanda a quanto in materia stabilisce il Codice Civile e la Legge 392/1978 e successive modifiche.

#### **ART. 16 - OSSERVANZA DEL REGOLAMENTO CONDOMINIALE**

La conduttrice si impegna ad osservare e far osservare le norme del regolamento condominiale e supercondominiale sottoscritto per accettazione comprese le tabelle millesimali (allegato sub C) e le eventuali modifiche decise dal Condominio alle quali la conduttrice dovrà attenersi.

L'infrazione delle norme del regolamento, se contestate almeno due volte alla conduttrice tramite raccomandata, darà alla locatrice il diritto di chiedere la risoluzione del contratto per fatto e colpa della conduttrice ex. art. 1456 c.c. 23)

#### **ART. 17- BENI RELITTI**

Il conduttore espressamente dichiara, ora per allora, che eventuali beni mobili che venissero rinvenuti all'interno della cosa locata a seguito della riconsegna dell'immobile in caso di risoluzione per qualsivoglia motivo del presente contratto, dovranno ritenersi relitti dal conduttore privi di alcun valore e/o interesse per il medesimo, con espressa autorizzazione conferita fin d'ora al locatore e/o suoi futuri aventi causa di disfarsene con le modalità che si riterranno più opportune e a

integrali spese del conduttore stesso.

#### **ART. 18- FORO COMPETENTE**

Per qualunque controversia dovesse insorgere tra le parti in relazione al presente contratto, il foro competente esclusivamente è quello di Bologna.

#### **ART. 19 - PRIVACY**

Ai sensi della normativa dettata dal D. Lgs. 196/03 (Legge sulla Privacy), la conduttrice con la firma del presente contratto acconsente a trattamenti o comunicazioni a terzi dei propri dati a fini normativamente previsti e ammessi dalla legge medesima.

#### **ART.20 - VIOLAZIONE DELLE CLAUSOLE CONTRATTUALI**

Qualunque modifica al presente contratto, ed in particolare all'uso pattuito, può avere luogo e può essere provata solamente mediante atto scritto. Tutte le clausole contenute nel presente contratto formano un unico ed inscindibile contesto, talché la violazione anche di una soltanto di esse, costituirà un grave inadempimento contrattuale e motivo di risoluzione ai sensi dell'art. 1455 cod. civ. Il presente contratto è stipulato con il patto risolutivo espresso, nel senso che dovrà considerarsi, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c., risolto *ipso facto et de jure* qualora il conduttore non adempia una qualsiasi delle seguenti obbligazioni:

- uso del bene locato,
- tempestivo pagamento del canone,
- divieto di cessione del contratto,
- addizioni e miglioramenti ai locali in assenza del consenso scritto del locatore

#### **ART.21 - RINVIO**

Per quanto non espressamente previsto nella stesura della presente scrittura privata, le parti concordano di fare riferimento al Codice Civile, alla Legge n. 392 del 27/7/1978 e sue successive modificazioni e/o integrazioni, agli usi e consuetudini locali. Si precisa che le norme del presente contratto sono valide ed efficaci se non derogate o modificate dalle Leggi speciali in materia di locazione, in quanto applicabili.

ALLEGATI:

- A) Planimetria
- B) Tabelle Millesimali
- C) Regolamento Condominiale

Letto confermato e sottoscritto digitalmente

PARTE LOCATRICE

\*

PARTE CONDUTTRICE

\*

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del c.c. si dichiara di aver preso esatta visione delle clausole e condizioni di cui sopra, ed in particolare delle condizioni di cui agli artt.:

2 - Durata

- 3 - Canone di Locazione
- 4 - Aggiornamento Istat del Canone
- 5 - Destinazione e Sublocazione
- 6 - Responsabilita' del Locatore
- 8 - Responsabilita' del Conduttore
- 14 - Spese Contrattuali
- 18 - Foro Competente

le quali, rilette ed approvate - vengono dalle parti accettate ad ogni conseguente effetto.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Dichiarazione protocollo n. BO0213554 del 05/12/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Bologna

Viale Silvani Antonio

oiv. 2/2A

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Bologna**

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 154

Particella: 191

Subalterno: 76

Compilata da:  
Berton Giovanni

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Bologna

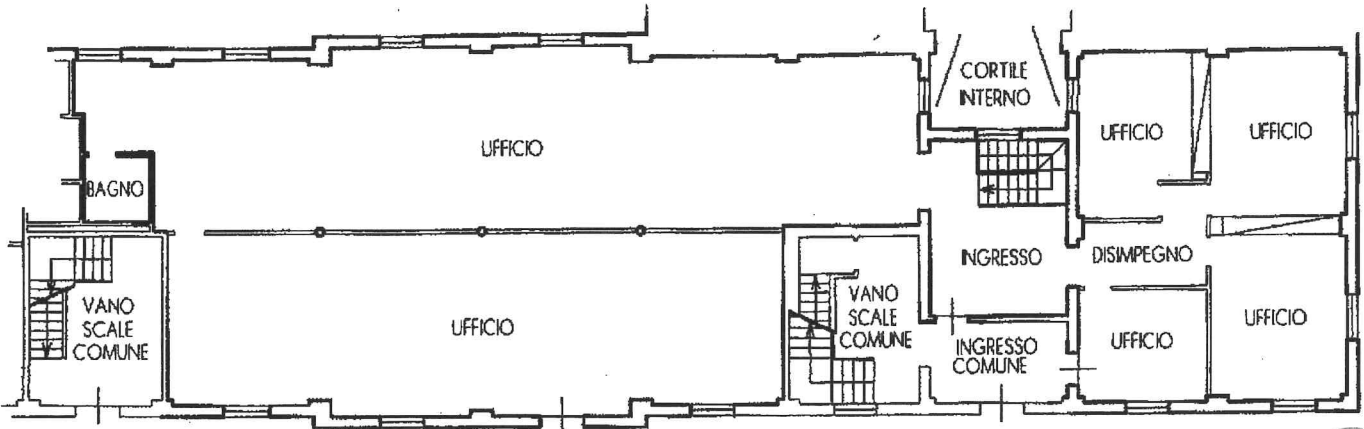
N. 3399

Scheda n. 1

Scala 1:200

**PIANO TERRA**

H = 393

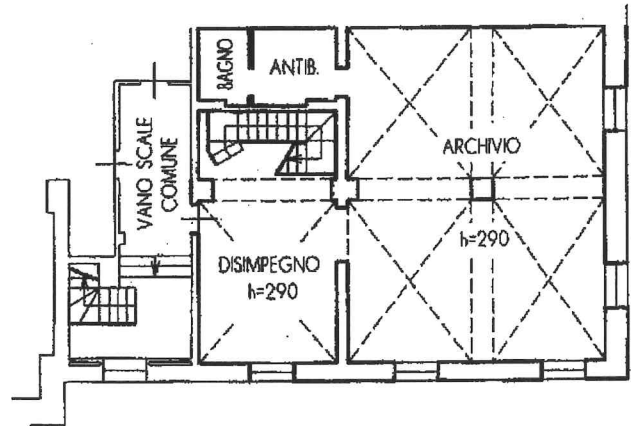


VIALE SILVANI

**SAMOT S.R.L.**

**PIANO SEMINTERRATO**

H = 290



Catasto dei Fabbricati, ricerca ristretta - Situazione al 15/01/2009 - Comune di BOLOGNA(A944) - Denominazione: SAMOT - Foglio: 154 - Part. 191 - Subalterno 76 - Viale Antonio Silvani n. 2/2A piano: 1-S1;

Ultima Planimetria2 in atti

Data: 15/01/2009 - n. BO0009249 - Richiedente BERTON GIOVANNI

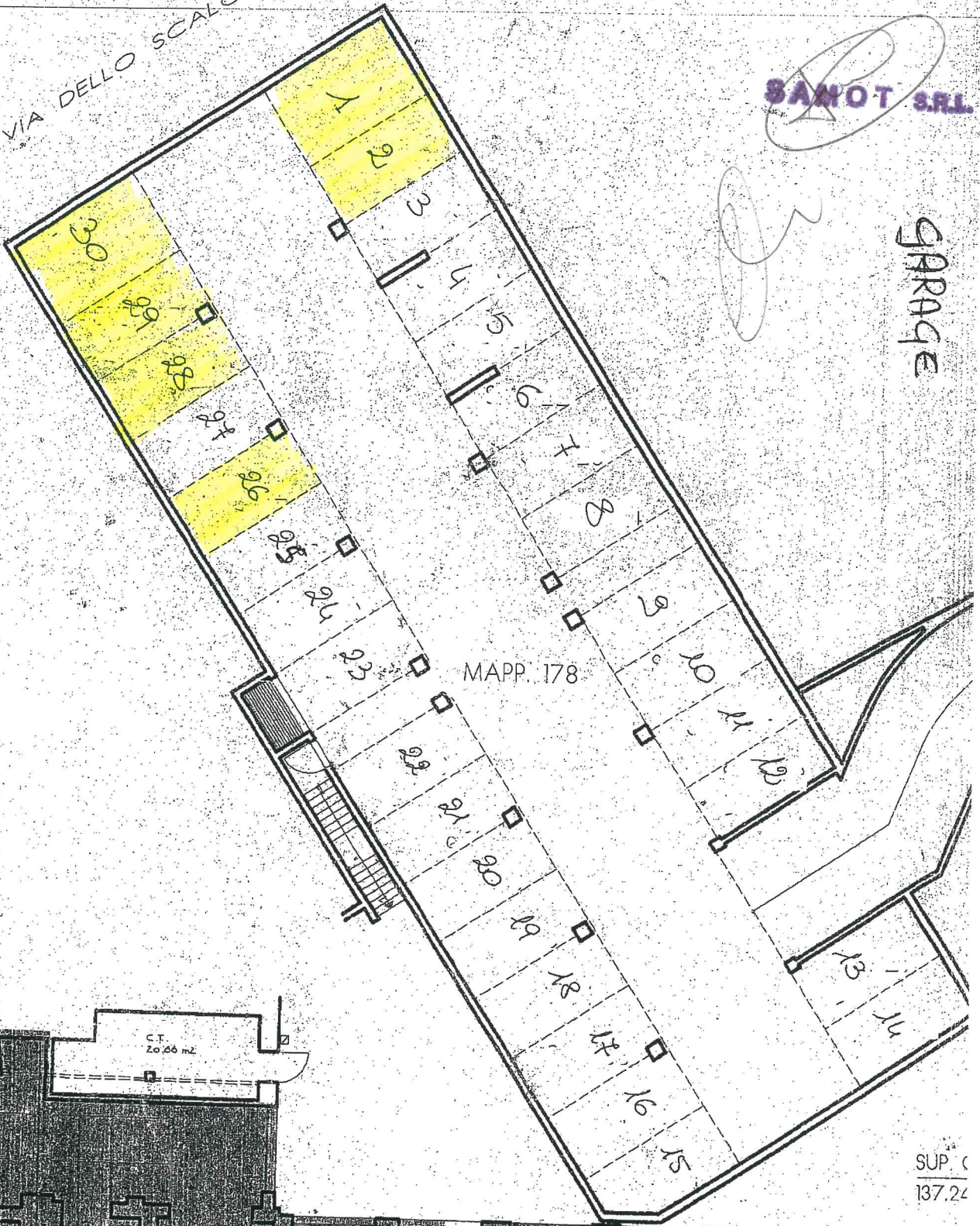
Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1



VIA DELLO SCALO

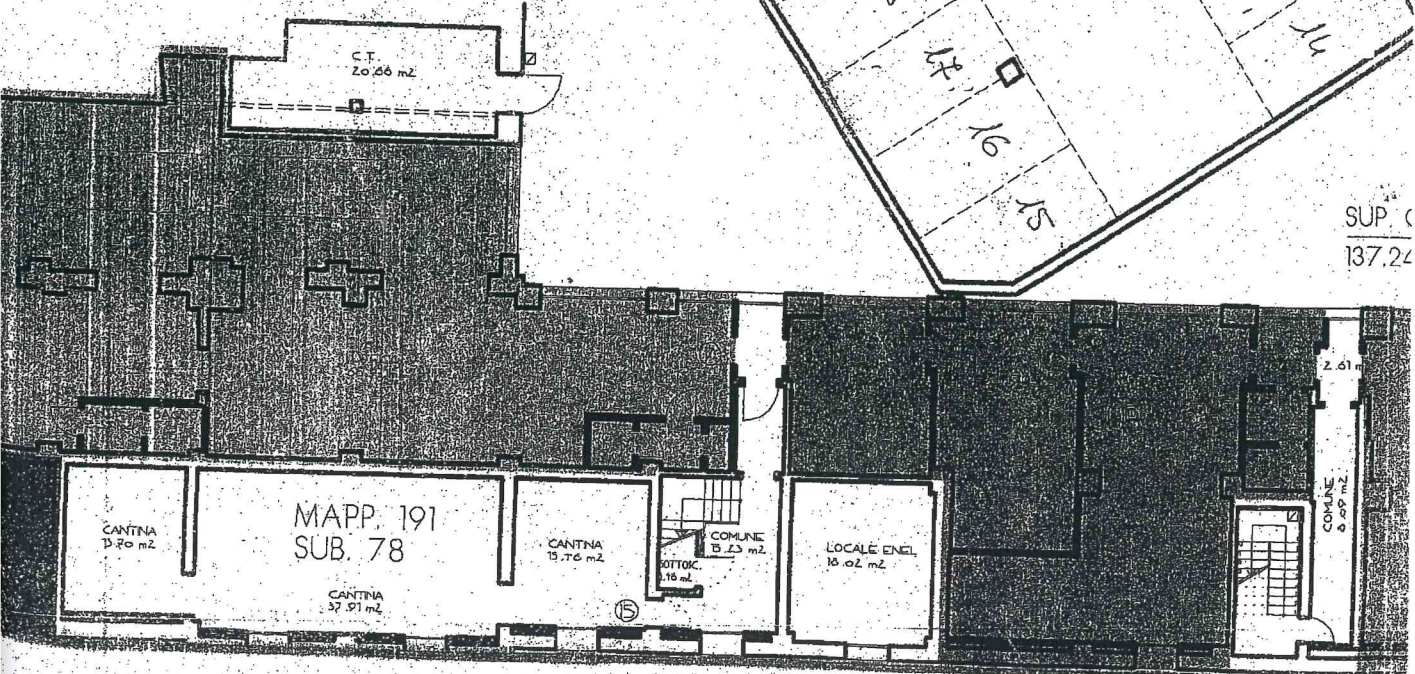
SANOT S.R.L.

GARAGE



MAPP. 178

SUP. C  
137,24



SANOT S.R.L.

**MILLESIMI DI RISCALDAMENTO**

V.le Silvani 2-2/a-2/2-2/2a-2/3-2/4-4

P.zza di P.S.Felice 7-7/a-8

Unita`	Millesimi
1)	13,29
2)	7,53
3)	10,65
4)	14,69
5)	12,12
6)	11,13
7)	14,35
8)	13,50
9)	8,89
10)	7,19
11)	59,92
12)	17,62
13)	15,97
14)	15,35
15)	18,89
16) arpa	109,22
16BIS) arpa	21,85
17)	29,40
18)	14,46
19)	37,59
20)	44,25
21)	39,64
22)	29,40
23)	48,85
24)	50,06
25)	142,52
26)	85,10
27)	82,61
28)	23,93
tot.	1.000

**MILLESIMI DI RAFFRESCAMENTO**

V.le Silvani 2-2/a-2/2-2/2a-2/3-2/4-4

P.zza di P.S.Felice 7-7/a-8

Unita`	Millesimi
16) arpa	143,86
16BIS) arpa	29,00
17)	38,51
18)	18,64
19)	49,73
20)	57,89
21)	52,71
22)	38,34
23)	64,79
24)	65,60
25)	188,26
26)	112,60
27)	108,74
28)	31,33
tot.	1.000



**SAMOT S.R.L.**

Millesimi riguardanti il supercondominio del complesso sito in viale Silvani, via Dello Scalo.

Unita`	Conduttore	Millesimi
1)		7,28
2)		5,53
3)		7,19
4)		10,19
5)		5,6
6)		4,59
7)		5,46
8)		5,43
9)		6,91
10)		4,58
11)		35,57
12)		12,29
13)		10,11
14)		10,06
15)		11,04
16)	arpa	20,20
16 bis	arpa	8,97
17)		29,17
17bis		14,23
18)		15,51
19)		7,83
20)		23,76
21)		12,31
22)		22,05
23)		18,78
24)		44,25
25)		20,2
26)		27,89
27)		39,41
28)		11,67
29)		21,91
30)		11,38
31)		16,08
32)		11,38
33)		16,08
34)		11,38
35)		16,08
36)		36,71
37)		10,39
38)		19,21
39)		5,83
40)		95,05
41)		27,6
42)		25,18
43)		18,78
44)		23,48
45)		21,48
46)		11,81
47)		87,65
48)		9,02
49)		<u>45,46</u>

TOT. SUP. COMM.

1000,00

**SAMOT SRL**





**REGOLAMENTO RIPARTO SPESE DELLE PARTI  
COMUNI**

L'inquilino sin d'ora accetta la stesura del regolamento e dichiara che parteciperà alle spese di sua spettanza relativamente alle tabelle di riparto redatte e calcolate da un Tecnico abilitato e nominato dalla proprietà dell'immobile, per le seguenti eventuali spese comuni che coinvolgano i rispettivi civici: Via dello Scalo 1/3-3/2-5- Viale Silvani 2-2/a-2/2-2/2a-2/3-2/4-4 Piazza di Porta S Felice 7-7/a-8, in Bologna. Portierato, eventuale vigilanza, manutenzione ordinaria- straordinaria cortili ed aree verdi, illuminazioni comuni sbarre-cancelli recinzione confinanti, rete fognaria, irrigazione, spalatura neve piccole manutenzioni varie esterne, derattizzazione e lotta contro gli scarafaggi: le spese di cui sopra sono da attribuire per spazi, impianti e servizi in comune degli immobili e delle aree limitrofe.

Bologna,

MO-Regolamento riparto spese parti comuni

**SAMOT S.R.**



COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN  
Bologna V.le Silvani 2 - P.S.Felice 7/a

REGOLAMENTO D'USO DELLE PARTI COMUNI DI

Via dello Scalo 1/3-3/2-5-V.le Silvani 2-2/a-2/2-2/2a-2/3-2/4-4  
P.zza di P.S.Felice 7-7/a-8

-Per tutti gli effetti i valori proporzionali delle unità immobiliari dei conduttori sono quelle distinte in tabella allegata, in cui 1000 rappresenta il valore totale relativo.

-I locali devono essere destinati esclusivamente ad uso per cui sono stati locati, ed è vietato fare delle unità immobiliari ed accessori un uso contrario alla tranquillità, all'igiene, alla decenza, alla morale, al decoro dell'immobile.

-E' vietato esporre targhe, insegne, zerbini, è vietato installare antenne televisive e parabole di qualsiasi genere senza il consenso scritto della proprietà,

- Il locatore fornirà le basi su cui apporre tutte le terghe esterne.

-E' vietato tenere animali che possono recare molestia al vicinato.

-E' vietata nel cortile la sosta di motoveicoli, biciclette, ecc.non autorizzati, gli stessi verranno rimossi dalla proprietà con spese a carico del conduttore, se non parcheggiate all'interno dell'area dei posti auto concessi in locazione.

-Ogni conduttore è tenuto a effettuare nei locali in affitto riparazioni per avarie e rotture, con esclusione del normale deperimento per uso, dopo averne data comunicazione e ricevuto benestare dalla proprietà.

-Ogni conduttore deve far uso dei locali da buon padre di famiglia, evitando ogni disturbo e danno agli altri utenti, in particolare con l'uso moderato di apparecchiature.

-Le immondizie dovranno essere deposte esclusivamente negli appositi contenitori all'esterno del fabbricato.

-La gestione delle spese condominiali ( come da contratto di locazione ), sarà effettuata dalla proprietà e richiesta ai conduttori annualmente, con acconti trimestrali e conguaglio annuale, secondo le proporzioni da essa stabilite.

-Per quanto non espressamente stabilito nel presente regolamento si fa espresso richiamo alle disposizioni del vigente Codice Civile.

-Si allegano tabelle millesimali per la ripartizione delle spese delle parti comuni.

Bologna li,

  
MOT S.R.L.

PROPOSTA N. PDEL 55 del 21/05/2024

**Centro di Responsabilità:** Direzione Generale

**OGGETTO:** Direzione Generale. Contratto di locazione inerente l'immobile situato in viale Silvani n. 2/3 a Bologna, da destinarsi al Nucleo Operativo Ecologico di Bologna del Comando Carabinieri per la Tutela Ambientale e la Transizione Ecologica.

### **PARERE CONTABILE**

Il sottoscritto Bacchi Reggiani Giuseppe - Servizio Amministrazione Bilancio e Controllo economico esprime parere di regolarità contabile ai sensi del Regolamento Arpae per l'adozione degli atti di gestione delle risorse dell'Agenzia.

Data 27/05/2024

Bacchi Reggiani Giuseppe

---