



Proposta	n. PDEL-2025-180 del 29/12/2025
Deliberazione del Direttore Generale	n. DEL-2025-168 del 30/12/2025
Oggetto	Direzione Amministrativa. Servizio Acquisti e Patrimonio - Struttura Oceanografica Daphne. Contratto di comodato, tra Arpa e la Fondazione Centro Ricerche Marine, per l'utilizzo dei locali ad uso uffici e laboratori per la Struttura Oceanografica Daphne, nell'immobile sito in Cesenatico (FC), Viale A. Vespucci 2, approvato con delibera n. 142 del 6/11/2025. Modifica dello schema di contratto.
Dirigente proponente	STRUTTURA TEMATICA OCEANOGRAFICA DAPHNE - Mazziotti Cristina
Responsabile del procedimento	Mazziotti Cristina

Questo giorno *30/12/2025* il Direttore Generale, Ing. Ferrecchi Paolo, delibera quanto segue.

PREMESSO:

- che con D.D.G. n. 142 del 6/11/2025 è stato approvato lo schema di contratto di comodato, tra Arpae e la Fondazione Centro Ricerche Marine, per l'utilizzo dei locali ad uso uffici e laboratori per la Struttura Oceanografica Daphne, nell'immobile sito in Cesenatico (FC), Viale A.Vespucci 2, della durata di 10 anni, a decorrere dalla data di sottoscrizione”;
- che il contratto di comodato non è ancora stato sottoscritto dalle parti;

CONSIDERATO:

- che in data 19/12/2025 la Fondazione Centro Ricerche Marine ha comunicato la necessità di aggiornare l'accordo relativamente alla durata dello stesso, che deve essere ricondotta a 7 anni e non a 10, in coerenza con la durata residua delle concessioni demaniali in capo alla Fondazione (rif conc.n.25/21 e 26/21 del 17/12/2021);
- che è stata rinegoziata tra le parti la durata del contratto, con inizio dalla data di sottoscrizione, prevedendo la durata di sette anni, rinnovabili per ulteriori anni 3;
- che occorre pertanto procedere all'approvazione di un nuovo schema di contratto di comodato, nella versione allegata al presente atto sub A), demandando alla Responsabile della Struttura Oceanografica Daphne dott.ssa Cristina Mazziotti la firma del contratto medesimo;

RITENUTO:

- di approvare lo schema di contratto di comodato, nella versione allegata al presente atto sub A), tra Arpae e la Fondazione Centro Ricerche Marine avente ad oggetto l'utilizzo dei locali ad uso uffici e laboratori per la Struttura Oceanografica Daphne, nell'immobile sito in Cesenatico (FC), Viale A.Vespucci 2, della durata di 7 anni, decorrenti dalla data di sottoscrizione, rinnovabili per ulteriori anni 3;
- di delegare alla firma del contratto di comodato la Responsabile della Struttura Oceanografica Daphne dott.ssa Cristina Mazziotti;
- di precisare che per tutto quanto non modificato dal presente provvedimento si rimanda alla citata delibera n. 142 del 6/11/2025;

SU PROPOSTA:

- congiunta della Responsabile del Servizio Acquisti e Patrimonio, Dott.ssa Elena Bortolotti e della Responsabile della Struttura Oceanografica Daphne, Dott.ssa Cristina Mazziotti, le quali hanno espresso parere favorevole in merito alla regolarità amministrativa del presente provvedimento e l'assenza di situazioni anche potenziali di conflitto di interesse;

DATO ATTO:

- del parere di regolarità contabile espresso dal Responsabile dell'Area Bilancio e Controllo Economico, Dott. Giuseppe Bacchi Reggiani, ai sensi del Regolamento Arpae per l'adozione degli atti di gestione delle risorse dell'Agenzia approvato con D.D.G. n. 114 del 23/10/2020;
- del parere favorevole espresso ai sensi della L.R. n. 44/95 dal Direttore Tecnico, Dott. Eriberto de' Munari, e dal Direttore Amministrativo, Dott.ssa Lia Manaresi;
- che il Responsabile del procedimento, ai sensi della L. n. 241/90, è la Dott.ssa Cristina Mazziotti, Responsabile della Struttura Oceanografica Daphne;

DELIBERA

1. di procedere, per tutto quanto esposto in premessa e facendo seguito alla deliberazione n.142 del 6-11-2025, all'approvazione di un nuovo schema di contratto di comodato, nella versione allegata al presente atto sub A), tra Arpae e la Fondazione Centro Ricerche Marine avente ad oggetto l'utilizzo dei locali ad uso uffici e laboratori per la Struttura Oceanografica Daphne, nell'immobile sito in Cesenatico (FC), Viale A.Vespucci 2;
2. di dare atto che la durata del contratto di comodato è di 7 anni, decorrenti dalla data di sottoscrizione, rinnovabili per ulteriori anni 3;
3. di dare atto che per tutto quanto non modificato dal presente provvedimento si rimanda alla deliberazione n.142/2025;
4. di delegare la Responsabile della Struttura Oceanografica Daphne, Dott.ssa Cristina Mazziotti alla firma del contratto di cui sopra al punto 1;
5. di dare atto che si provvederà agli adempimenti di pubblicazione di cui all'art. 30 del D.Lgs. n. 33/2013 sul proprio sito istituzionale nella sezione dedicata.

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

Ing. Ferrecchi Paolo

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

¹ 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 COMODATO AD USO ESCLUSIVO PER L'UTILIZZO DEI LOCALI AD USO UFFICI E LABORATORI IN CESENATICO (FC) TRA

- Fondazione Centro Ricerche Marine, corrente in Cesenatico al Viale Vespucci, 2 P.I.00686160409 ed in persona del suo Presidente dott. Diego Viviani nato a Copparo (FE) e residente a Goro (FE) in via Borgo San Luca, 28 (comodante) da una parte;

E

- Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna (di seguito Arpae), con sede legale in Bologna, Via Po, 5 Partita IVA 04290860370, rappresentata ai fini del presente atto dalla Dott.ssa Cristina Mazziotti, nella qualità di Responsabile della Struttura Oceanografica Daphne, domiciliata per la carica presso la sede della Struttura Oceanografica Daphne, in Cesenatico (FC), Viale Vespucci 2, di seguito denominato "comodatario", dall'altra;

PREMESSO

- che la Fondazione Centro Ricerche Marine è titolare delle concessioni demaniali rinnovate n.25/21 e 26/21 rilasciate dal comune di Cesenatico in data 17/12/2021 e proprietaria superficiaria degli immobili siti in Cesenatico al viale Vespucci 2 sulla quale ha inaugurato nel 2000 la nuova sede composta da tre edifici (A, B e C), come da planimetria allegata sub A);

- che Arpae è già presente al Centro Ricerche Marine tramite la Struttura Oceanografica Daphne (SOD) con sede fino al 31/12/2025 in viale A. Vespucci, 2, usufruendo di locali messi a disposizione dalla Fondazione nell'Edificio B ed Edificio C (Serra Ittiologica);

- che la Fondazione Centro Ricerche Marine nell'ottica di ridefinizione degli spazi di proprietà intende mettere a disposizione di Arpae alcuni locali situati nella Palazzina "Edificio A" sita in Viale A. Vespucci, 2, locali che saranno condivisi in quota parte con la Facoltà di Medicina Veterinaria di Bologna, Dipartimento di Scienze Mediche Veterinarie;

CONSIDERATO

- che è interesse di Arpae SOD Daphne continuare ad usufruire di parte degli immobili (Palazzina Edificio B e Serra Ittiologica) per lo svolgimento delle funzioni istituzionali assegnate alla Struttura almeno fino al 31/12/2025, per i locali nell'Edificio B;

- che la Fondazione pur rendendosi disponibile a mettere a disposizione di Arpae i locali richiesti, ha tuttavia l'urgente necessità di rientrare in possesso di parte dei locali della Palazzina Edificio B da destinare ad IZSLER Istituto Zooprofilattico Sperimentale Lombardia ed Emilia-Romagna nell'ambito del progetto globale di riorganizzazione del complesso di immobili facenti parte del "Centro Ricerche Marine";

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Articolo 1 (oggetto)

La Fondazione Centro Ricerche Marine concede in comodato ad Arpae, che accetta, una parte degli immobili meglio individuati nella planimetria allegata (sub A) (aree evidenziate in verde), ovvero: parte della palazzina Edificio A sita in Viale Vespucci n. 2. In particolare, la Fondazione si rende disponibile a concedere in comodato ad Arpae le seguenti aree costituenti parte della palazzina Edificio A sita in Viale Vespucci n. 2 così definite:

- Piano Terra: locali n.005-007-008-009-010-011-014-017 dei quali n.1 studio e disimpegno, n.1 locale per lavaggio vetreria, n.1 laboratorio, n.1 bagno, oltre al corridoio di disimpegno e vano scale;
- Piano Primo: locali 002-003-004-005-006-007-008, dei quali n.4 adibiti a uffici, n.1 bagno, scale e corridoio di disimpegno;
- Piano Secondo: locali n.002-004-005a-005b-006-007-008-009-021-022, dei quali n.3 locali adibiti a laboratori, n.1 ufficio, n.1 bagno con antibagno e n.2 depositi oltre corridoio di disimpegno e vano scale;

Resteranno fruibili, in condivisione in tutti i piani, gli spazi dedicati a corridoi e vie di fuga (il vano ascensore, atri, scale, disimpegni), e la saletta ristoro, come definito nella planimetria allegata. Sempre in condivisione saranno inoltre rese disponibili le aree e pertinenze esterne e aree adibite a parcheggio

I locali con destinazione d'uso di laboratorio, verranno acquisiti da Arpae comprensivi dell'arredo tecnico, di proprietà del CRM, attualmente presente mentre gli uffici verranno consegnati vuoti e liberi da attrezzature, strumenti, ecc.. di proprietà dell'Università precedente comodataria.

Art. 2 (durata del comodato)

Il comodato ha la durata di anni sette, con inizio dalla data di sottoscrizione, in relazione alla scadenza delle concessioni demaniali rinnovate n. 25/21 e 26/21 richiamate in premessa. La Fondazione Centro Ricerche Marine si impegna fin d'ora, in caso di rinnovo delle concessioni medesime, a rinnovare il presente comodato per la durata di ulteriori anni tre.

Il trasferimento della Struttura oceanografica Daphne è previsto per FASI, come indicato nell'allegato cronoprogramma (allegato B), pertanto fino al termine dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, i laboratori e uffici occupati da Arpae nell'attuale sede della Struttura Oceanografica Daphne (Edificio B) resteranno nella disponibilità di Arpae.

Art. 3 (obblighi del comodatario e del comodante)

L'immobile sarà destinato allo svolgimento delle funzioni istituzionali assegnate alla Struttura Oceanografica Daphne, e la comodataria non potrà in nessun caso sublocare l'immobile e/o cedere a terzi il presente contratto ovvero destinarlo ad attività differente di quella sopra evidenziata.

Il comodante/proprietario dichiara che gli immobili sono in regola con le norme edilizie e urbanistiche, avendo ottenuto concessione di edificazione e licenza di agibilità. L'immobile è locato nello stato di fatto in cui si trova, ben noto al comodatario, il quale dichiara che lo stesso è esente da difetti che possano influire sull'attività da svolgere.

Il comodatario si obbliga ad effettuare gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria preventivati elencati nell'all.C) e di conservare l'immobile con la diligenza del buon padre di famiglia e di riconsegnarlo alla scadenza nelle stesse condizioni in cui oggi si trova, salvo il naturale deperimento d'uso.

Arpae si impegna alla rinuncia espressa ad ogni diritto di rimborso o rivalsa nei confronti della Fondazione alle opere di ordinaria manutenzione che andrà ad effettuare sulla base delle proprie esigenze e decisioni comprese quelle derivanti dagli oneri per la gestione della sicurezza durante lo svolgimento degli interventi di manutenzione ordinaria.

Per quanto riguarda le spese di manutenzione straordinaria necessarie per l'utilizzo dei locali, prima dell'inizio dell'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Agenzia negli stessi, sono descritte nell'allegato C) al presente atto e stimate alla data di sottoscrizione del presente atto nella misura di euro 68.000,00 (IVA compresa).

Le parti si danno reciprocamente atto che la quantificazione di cui sopra potrà variare, in aumento o in diminuzione, al momento di affidamento ed esecuzione dei contratti, alla luce delle effettive esigenze.

Resta inteso che Arpae sosterrà tali spese per servizi di manutenzione straordinaria per conto della Fondazione di Ricerche Marine, che si impegna a rimborsarle ad Arpae medesima nella loro interezza, in sette anni, in rate annuali di pari importo.

Ai sensi dell'art. 1808 del Codice Civile, rimangono a carico del Comodante le ulteriori spese straordinarie per la conservazione dei locali e degli impianti, sopravvenute in vigenza del contratto di comodato.

La comodataria si impegna altresì a rimborsare alla Fondazione Centro Ricerche Marine, quota parte delle spese dalla stessa sostenute per le utenze e servizio di vigilanza dei locali collocati nell'edificio C "SERRA ITTIOLOGICA", e dei due studi al Piano Terra nell'edificio B sede della Fondazione, fino al completo trasferimento di questi ultimi nell'edificio A.

La quantificazione e le modalità di rimborso di tali spese sono rinviate ad accordi integrativi successivi.

Art. 4 - Corrispettivo per l'uso di locali e attrezzature

Arpae riconosce alla Fondazione quale corrispettivo per spese di gestione e oneri derivanti dall'uso in comodato dei locali di cui al precedente art. 1 (aree ad uso esclusivo, aree condivise, aree di servizio/pertinenza) un importo complessivo pari a 52.000,00 euro all'anno, + Iva 22%, decorrenti dal 01/01/2026. Tale importo è comprensivo di costi per utenze (acqua, luce, gas, rifiuti), e manutenzione ordinaria impianti; esso viene calcolato tenendo conto in proporzione della superficie in mq occupata e condivisa da Arpae rispetto alla superficie totale della palazzina.

Le parti si danno reciprocamente atto che la Fondazione si incaricherà della gestione delle utenze e delle manutenzioni e della ripartizione delle spese con l'Università di Bologna per l'uso comune di spazi e servizi.

Arpae potrà riconoscere eventuali superiori costi, a conguaglio, a fronte della produzione dei documenti giustificativi delle spese sostenute.

Articolo 5 Fatturazione e pagamenti

Arpae liquiderà alla Fondazione, sulla base di regolari fatture, il corrispettivo annuale per l'utilizzo di locali e attrezzature, pari a Euro 52.000,00 (oltre IVA 22%), in rate bimestrali posticipate.

Arpae accetta soltanto fatture trasmesse in forma elettronica con il formato previsto dal D.M. n. 55/2013; fatture inviate in altra modalità non potranno essere registrate e liquidate.

Ciascuna fattura dovrà contenere il riferimento al presente Accordo e dovrà essere intestata a:

Arpae Emilia-Romagna, Via Po 5 - 40127 Bologna - P.IVA 04290860370

Codice Univoco Ufficio UFFRF4.

Arpae rientra tra i soggetti individuati all'art. 1, commi da 629 a 633, della Legge di stabilità 2015 (Split Payment). Ad Arpae non è applicabile la disposizione di cui all'art. 1, comma 629 (cd "Reverse Charge").

I pagamenti saranno effettuati a 30 giorni dalla data di ricevimento della fattura, risultante dal Sistema Di Interscambio.

Articolo 6

Per qualsiasi controversia non sanabile in via amichevole tra le parti, è competente il Foro di Forlì.

Articolo 7

La registrazione del presente contratto, ed eventuali relative imposte di registro (compresa l'imposta di bollo per il presente contratto) saranno a carico di entrambe le parti.

LETTO APPROVATO E SOTTOSCRITTO

Cesenatico li _____

La Responsabile della Struttura Oceanografica Daphne di Arpae

Dott.ssa Cristina Mazziotti

Il Presidente della Fondazione Centro Ricerche Marine

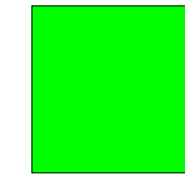
Dott. Diego Viviani

REV	DATA	ELABORATO
00	16/09/2025	PLANIMETRIA EDIFICIO A - PIANO TERRA PROPOSTA DI SUDDIVISIONE DEI LOCALI

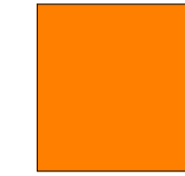
SCALA	Codice Elaborato
1:50	A.02.01

LEGENDA:

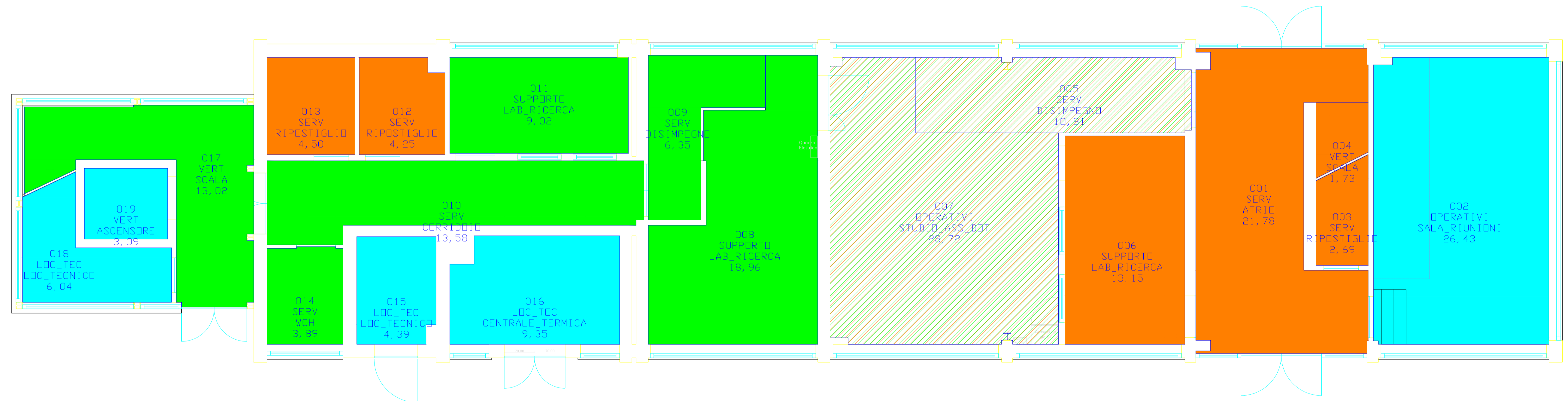
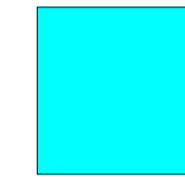
Arpae



Unibo



Aree comuni

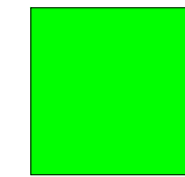


REV	DATA	ELABORATO
00	12/09/2025	PLANIMETRIA EDIFICIO A - PIANO SECONDO PROPOSTA DI SUDDIVISIONE DEI LOCALI

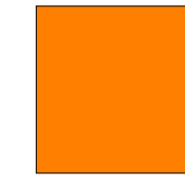
SCALA	Codice Elaborato
1:100	A.01.03

LEGENDA:

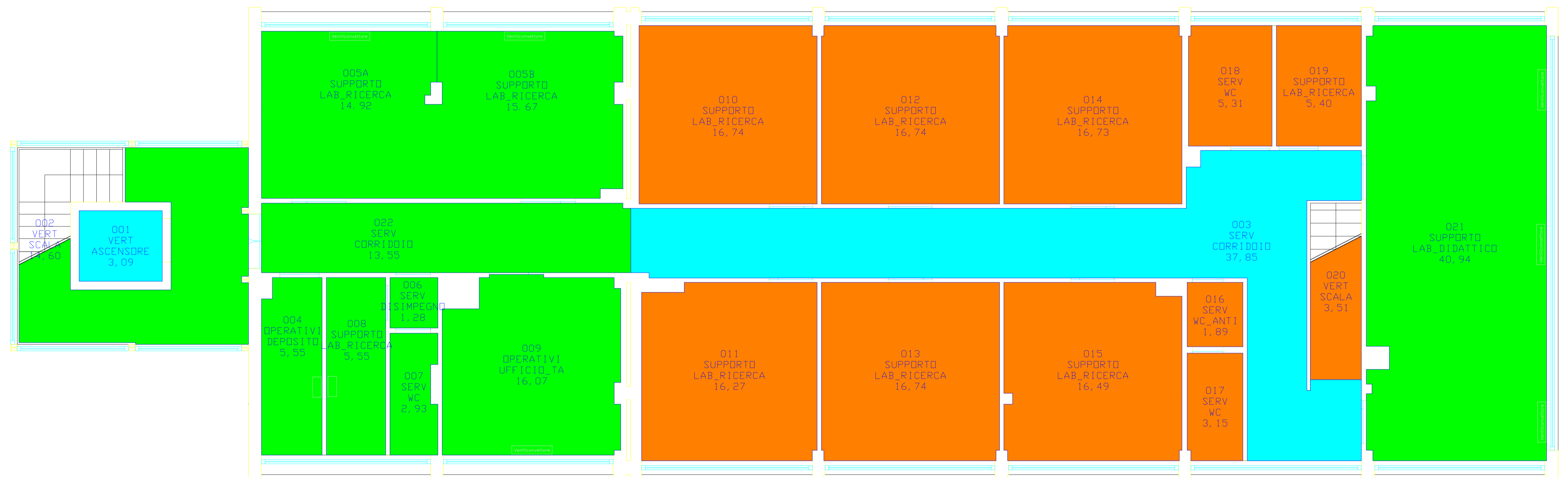
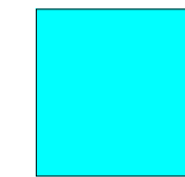
Arpae



Unibo

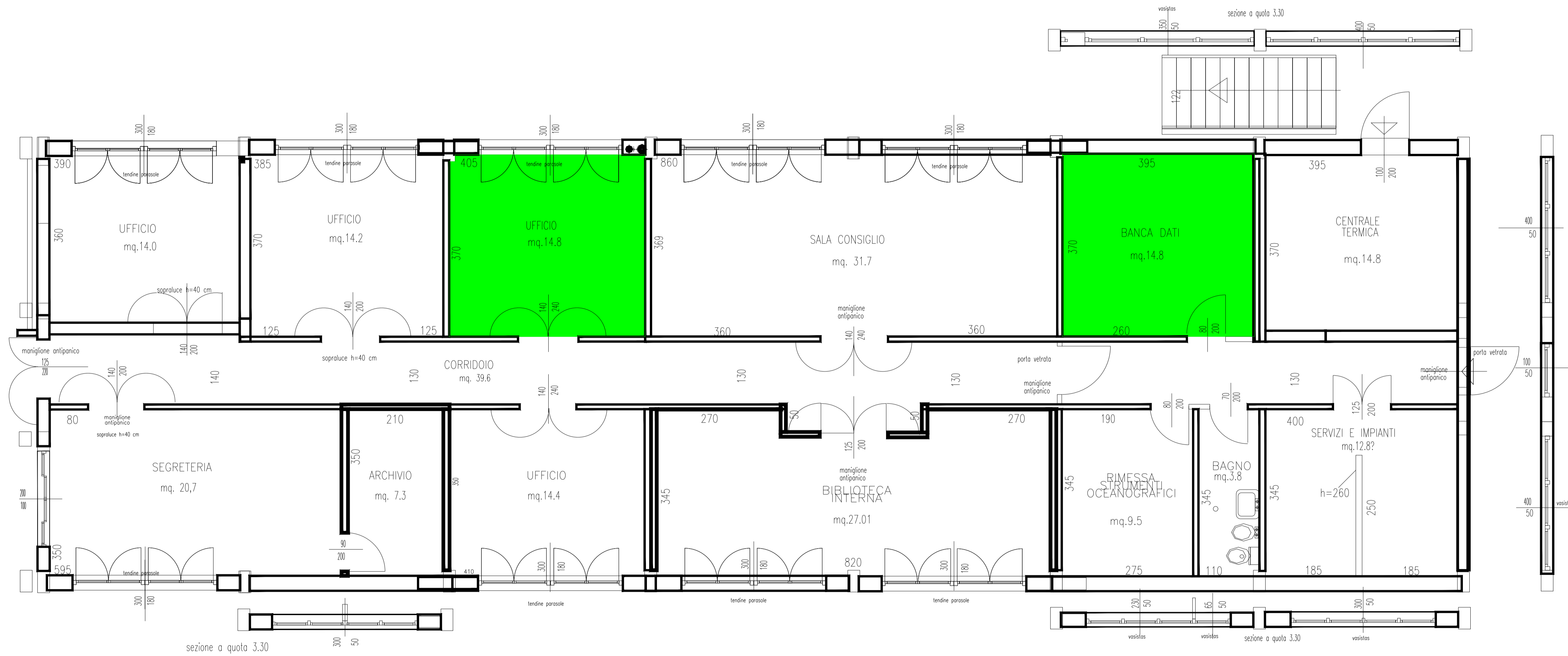
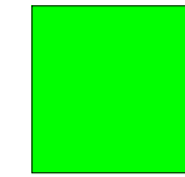


Aree comuni



LEGENDA:

Arpae



Allegato B)

Cronoprogramma attività per trasferimento SOD nei locali situati nell'immobile condiviso con Università di Bologna (Edificio A)

FASE 1) Entro il 31-01-2026

- Manutenzione straordinaria dell'immobile (Edificio A)
- Manutenzione ordinaria dei locali assegnati alla SOD (Edificio A)

FASE 2) Entro il 28-02-2026

- Trasferimento dei laboratori e studi dal Piano primo dell'attuale sede (Edificio B) nell'Edificio A)
- Trasferimento di n.1 ufficio e sala server al Piano terra dell'attuale sede (Edificio B) nell'Edificio A)

FASE 3) Entro il 31-12-2026

- Disponibilità del locale al Piano Terra nell'Edificio A), evidenziato in Planimetria con tratteggio verde, al fine del trasferimento di n.1 studio dal piano Terra dell'attuale sede (Edificio B) nella nuova sede (Edificio A).
- Trasferimento di n.1 locale adibito a sportello campioni dal piano Terra dell'attuale sede (Edificio B) nella Serra Ittiologica (Edificio C)

Allegato C)

Elenco spese di manutenzione ordinaria e straordinaria

Manutenzione ordinaria 58.000 € + iva = 71.000 €

comprende:

Interventi su impianti elettrici 8.000 €

Interventi edili (pulizia, riprese intonaco e tinteggio Piano terra) 8.000 €

Interventi edili (sostituzione di quadrotti e porzione di cartongesso (controsoffitti); realizzazione di una parete divisoria in cartongesso; opere di tinteggiatura di pareti e soffitti; interventi nei servizi igienici) 30.000€

Realizzazione di parete vetrata con relativa porta (piano secondo) 12.000€

Manutenzione straordinaria totale: 56.000 + iva = 68.000 €

comprende:

Installazione linea vita sul manto di copertura 7.000 €

Rimozione rampa disabili e rifacimento pavimento 5.000 €

Impermeabilizzazione e rifacimento del manto di copertura 16.000 €

Interventi relativi alla sostituzione dei ventilconvettori 28.000 €

PROPOSTA N. PDEL 180 del 29/12/2025

Centro di Responsabilità:

OGGETTO: Direzione Amministrativa. Servizio Acquisti e Patrimonio - Struttura Oceanografica Daphne. Contratto di comodato, tra Arpa e la Fondazione Centro Ricerche Marine, per l'utilizzo dei locali ad uso uffici e laboratori per la Struttura Oceanografica Daphne, nell'immobile sito in Cesenatico (FC), Viale A.Vespucci 2, approvato con delibera n. 142 del 6-11-2025. Modifica dello schema di contratto.

PARERE CONTABILE

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

Data 29/12/2025

Bacchi Reggiani Giuseppe
