

**ARPA**  
**Agenzia Regionale per la Prevenzione e l'Ambiente**  
**dell'Emilia - Romagna**

\* \* \*

**Atti amministrativi**

Determinazione dirigenziale	n. DET-2010-76 del 18/02/2010
Oggetto	Approvazione schema di contratto di locazione tra il Sig. Guizzardi Doviglio e Arpa Sezione di Modena relativo al fabbricato ubicato a Carpi Via Cattani Sud 61 da adibire ad uso uffici per il Distretto di Pianura.
Proposta	n. PDTD-2010-97 del 18/02/2010
Struttura adottante	Sezione Di Modena
Dirigente adottante	Boraldi Vittorio
Struttura proponente	Sezione Di Modena
Dirigente proponente	Boraldi Vittorio
Responsabile del procedimento	Sabeni Rossana

Questo giorno 18 (diciotto) febbraio 2010 presso la sede di Viale Fontanelli, 23 in Modena, il Direttore della Sezione Di Modena, Dott. Boraldi Vittorio, ai sensi del Regolamento Arpa sul Decentramento amministrativo, approvato con D.D.G. n. 95 del 16/12/2009 e dell'art. 4, comma 2 del D.Lgs. 30 marzo 2001, n. 165 determina quanto segue.

**Oggetto: Approvazione schema di contratto di locazione tra il Sig. Guizzardi Doviglio e Arpa Sezione di Modena relativo al fabbricato ubicato a Carpi Via Cattani Sud 61 da adibire ad uso uffici per il Distretto di Pianura.**

**VISTA:**

- la D.D.G. n. 96 del 21/12/09: "Direzione Amministrativa. Area Bilancio e Controllo Economico. Approvazione del Bilancio pluriennale di previsione per il triennio 2010-2012, del Piano Investimenti 2010-2012, del Bilancio economico preventivo per l'esercizio 2010 e del Budget generale per l'esercizio 2010";
- la D.D.G. n. 97 del 21/12/09: "Direzione Amministrativa. Area Bilancio e Controllo Economico. Approvazione delle linee guida e assegnazione ai Centri di Responsabilità del budget di esercizio e investimenti 2010";

**VISTI INOLTRE:**

- il Regolamento ARPA in materia di Decentramento, approvato con Deliberazione del Direttore Generale n. 98 del 22/12/2008, allegato C) lett. F), che attribuisce la competenza al Direttore della Sezione Provinciale di adottare gli atti connessi alla stipulazione di contratti di locazione, noleggio e comodato;
- il D.Lgs. 163/2006 che regola i contratti posti in essere dalle Stazioni Appaltanti e all'art.19 esclude espressamente l'applicazione di detta disciplina ai contratti pubblici avente per oggetto la locazione.
- la L. 27 luglio 1978 n.392 che disciplina le locazioni di immobili urbani;

**PREMESSO:**

- che motivazioni sia organizzative che economiche inducono al superamento dell'attuale assetto organizzativo e di ubicazione del Distretto territoriale di Pianura ad oggi operativo su due sedi di lavoro distinte, situate nei comuni di Carpi e Mirandola;

**CONSIDERATO:**

- che si ritiene di favorire l'efficientamento operativo, oltre che risparmio economico di gestione con l'unificazione delle attuali 2 sedi;

**RICHIAMATA:**

- la Determina n. 37 del 03/08/2009 avente per oggetto: "Sezione Provinciale di Modena. Individuazione della migliore proposta tecnica ed economica relativa alla ricerca di un'unità immobiliare da adibire ad uso uffici per il Distretto Territoriale di Pianura", con la quale è stata individuata quale migliore proposta l'unità immobiliare appartenente al Sig. Guizzardi Doviglio

che si individua pertanto quale contraente per la stipulazione del contratto relativo allo stabile in oggetto;

VISTO:

- lo schema di contratto di locazione allegato sub A) al presente atto quale parte integrante e sostanziale;

DATO ATTO:

- che è stato acquisito il parere di regolarità contabile espresso dalla D.ssa Rossana Sabeni referente amministrativo della Sezione ai sensi dell'art. 8, comma 2, del Regolamento sul decentramento amministrativo;
- che si è provveduto a nominare responsabile del procedimento, ai sensi del combinato disposto di cui agli artt.4, 5 e 6 della Legge n.241/90 e della Legge Regionale n.32/93 il Dott. Vittorio Boraldi Direttore della Sezione Provinciale ;

#### DETERMINA

1. di procedere, per le motivazioni espresse in premessa, all'approvazione dello schema di contratto di locazione allegato sub A) al presente atto quale parte integrante e sostanziale;
3. di dare atto che il canone annuale, per le sei annualità, è pari ad Euro 36.000;
4. di dare atto che la spesa complessiva, relativa al presente provvedimento, per i sei anni di locazione è pari a Euro 216.000 più adeguamento ISTAT a decorrere dalla seconda annualità , e avente natura di "Affitti", è a carico degli esercizi dal 2010 al 2015 ed è compresa nel budget annuale e nel conto economico preventivo pluriennale con riferimento al centro di responsabilità della Direzione di Sezione;
5. di dare atto che l'importo pari al 50% delle spese per bolli del contratto, da corrispondere dietro presentazione di rendiconto spese, avente natura di "Imposte e Tasse varie", è a carico dell'esercizio 2010.

IL DIRETTORE DI SEZIONE

(Dr. Vittorio Boraldi)

## SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE

L'anno duemiladieci addì 18 del mese di febbraio, con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge

tra:

Guizzardi Doviglio, nato a Ravarino (MO) il 19/06/1939 e residente a Carpi (MO) in via Nenni 4 .Codice Fiscale: GZZDGL39H19H195U , proprietario dell'immobile sito in Carpi (MO), via Cattani Sud n.61 distinto al N.C.E.U. di detto Comune - Foglio 157 MAP.115 SUB 2-3 (Cat.D-8) d'ora innanzi anche solo "parte locatrice" o "locatore"

e

**ARPA EMILIA-ROMAGNA**, Sezione Provinciale di Modena con sede a Modena, via Fontanelli Codice Fiscale: BRLVTR49T29L885X qui rappresentata dal Dott. Vittorio Boraldi nato a Vignola il 29/12/1949 nella sua espressa qualità di Direttore della Sezione Provinciale di Modena, autorizzato alla stipulazione dei contratti di locazione secondo quanto disposto dall'allegato C lett.F) del Regolamento sul decentramento amministrativo, approvato con Deliberazione del Direttore Generale n.98 del 22.12.2008 d'ora innanzi anche soltanto "parte conduttrice" o "conduttore"

**si conviene e si stipula quanto segue:**

### **Art. 1 Oggetto**

Forma oggetto del presente contratto la locazione di una porzione di immobile delimitato in colore rosso, identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Carpi (MO) - Foglio 157 MAP.115 SUB 2-3 (Cat.D-8), situata su di un unico piano posto al 1° piano per una superficie lorda complessiva di mq. 477 con unità di parcheggio superiore alle 5 unità in area recintata

(mq 350 circa) (d'ora innanzi denominato anche solo "l'immobile") come risultante dalle planimetrie agli Allegati A) e B) al presente atto.

### **Art. 2 Durata**

Il contratto di locazione avrà decorrenza dal 01 marzo 2010 (duemiladieci) e avrà la durata di anni 6 (sei), con possibilità di rinnovo per uguale periodo di tempo alla scadenza del 29 febbraio 2016(duemilaquindici). Qualora il conduttore non intendesse rinnovare il contratto alla predetta scadenza, ovvero alle scadenze sessennali eventualmente successive a precedenti rinnovi, egli sarà tenuto a comunicare formale disdetta al locatore con preavviso non inferiore a dodici mesi, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

### **Art. 3 Recesso del conduttore**

Ai sensi dell'art. 27, 8° capoverso della legge 27 luglio 1978 n. 392, il conduttore potrà recedere dal contratto in qualsiasi momento, qualora ricorrano gravi motivi, con preavviso di almeno 6 (sei) mesi da comunicarsi con lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Il locatore rinuncia alla facoltà di negare la rinnovazione del contratto alla prima scadenza per i motivi di cui all'art. 29 della legge 27 luglio 1978 n. 392.

### **Art. 4 Consegna dell'immobile**

Il locatore si impegna a completare la ristrutturazione dell'immobile oggetto di locazione entro e non oltre il 01 marzo 2010 (duemiladieci), salvo che l'esecuzione della prestazione nei termini sia divenuta impossibile per impedimenti derivanti da caso fortuito o forza maggiore, in conformità alle specifiche contenute nella nota integrativa del 18 maggio 2009 allegato Sub

C) al presente atto.

Ai fini della locazione prevista dal presente atto, la consegna dell'immobile realizzato in conformità alle specifiche sopra richiamate dovrà avvenire entro il 01 marzo 2010 (duemiladieci) e dovrà risultare da apposito verbale sottoscritto dalle parti in contraddittorio. La consegna dell'immobile è condizione essenziale per determinare la data di avvio del pagamento del canone. All'atto della consegna l'immobile locato dovrà essere munito delle autorizzazioni o licenze che, in base alla legge, ne condizionano l'uso secondo quanto pattuito nel presente atto.

Si conviene che ulteriori lavori di adeguamento connessi allo specifico svolgimento di attività proprie del conduttore saranno effettuati a cura e spese di quest'ultimo.

#### **Art. 5 Penali**

In caso di ritardata consegna, rispetto al termine di cui all'articolo precedente, al locatore verrà applicata una penale per ogni giorno di ritardo pari a Euro 115 (centoquindici).

L'ammontare della penalità sarà addebitato sui crediti del locatore dipendenti dal contratto cui le penalità si riferiscono.

Le penalità sono notificate all'impresa in via amministrativa, restando escluso qualsiasi avviso di costituzione in mora ed ogni atto o procedimento giudiziale.

#### **Art. 6 Canone di locazione**

Il canone annuo di locazione viene determinato in complessivi Euro 36.000,00 (trentaseimila/00), (IVA non dovuta) da corrisondersi, mediante accredito su conto corrente bancario indicato dal locatore, in rate trimestrali entro i primi 10 (dieci) giorni dalle seguenti scadenze mensili:

01 marzo

01 giugno

01 settembre

01 dicembre

Il canone pattuito sarà soggetto ad aggiornamento annuale, nella misura massima ammessa ai sensi dell'art. 32 della legge 27 luglio 1978 n. 392 con decorrenza dalla seconda annualità.

Il ritardato pagamento del canone di locazione comporterà l'obbligo di corresponsione di interessi moratori la cui misura viene fissata in 3 punti percentuali superiori al tasso ufficiale di sconto. Il locatore si impegna a non eccedere 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.

#### **Art. 7 Destinazione**

L'immobile viene locato ad uso uffici intendendo l'ARPA Emilia Romagna adibirlo a sede propria e/o di proprie dipendenze o quant'altro connesso allo svolgimento dei propri compiti istituzionali.

#### **Art. 8 Modifiche alla consistenza dell'immobile**

Il conduttore non potrà apportare - o far apportare da terzi - modifiche alla consistenza dell'immobile locato, rispetto a quella risultante dalle planimetrie e dalle specifiche contenute nella nota integrativa di cui agli allegati sub A), B), e C) se non preventivamente autorizzato per iscritto dal locatore. Il rilascio di tale autorizzazione esclude la possibilità per il locatore

di esigere il ripristino della situazione preesistente al termine del rapporto.

Il conduttore potrà richiedere al locatore di apportare modifiche o integrazioni alla ristrutturazione dell'immobile rispetto a quanto risultante dalle planimetrie e specifiche tecniche di cui sopra allegate sub C) a condizione che la ristrutturazione stessa non risulti già ultimata e, comunque, che la richiesta di cui sopra pervenga al locatore entro un termine ragionevolmente anticipato rispetto al programma lavori del cantiere. In tale ipotesi, il locatore si impegna ad esaminare in buona fede le richieste di modifiche o integrazioni eventualmente avanzate dal conduttore ed a definirne in contraddittorio con quest'ultimo i relativi costi e le conseguenze temporali, essendo inteso sin d'ora che il conduttore dovrà pagare al locatore un corrispettivo non ripetibile pari all'incremento dei costi eventualmente derivante dalla maggiore quantità e/o dalla diversa natura e qualità dei lavori da eseguirsi. Detto corrispettivo dovrà essere preventivamente concordato tra le parti ai sensi di legge.

L'eventuale presentazione da parte del conduttore di richieste di modifiche o integrazioni, come pure la conseguente necessità di definirne con il locatore il relativo corrispettivo, che comportino il completamento delle opere in epoca successiva alla prevista data di consegna dell'immobile escludono l'applicazione delle penali previste all'art.5 fino alla nuova data di consegna pattuita fermo restando la corresponsione del canone di locazione a far data dalla iniziale prevista consegna così come stabilito dagli artt.4 e 6 del presente contratto.

A consegna dell'immobile avvenuta, il conduttore potrà richiedere al locatore di apportare ulteriori modifiche o integrazioni all'immobile locato rispetto a quanto già realizzato, secondo quanto sopra stabilito.

### **Art. 9 Conduzione e Manutenzione**



Il conduttore si impegna a mantenere l'immobile locato in normali condizioni di manutenzione ed efficienza, salvo il deperimento per vetustà compatibile con una regolare e diligente manutenzione e dovrà pertanto provvedere a sua cura e spese a tutte le opere di manutenzione ordinaria. Per la manutenzione straordinaria le parti si richiamano espressamente alla L.392/1978.

Inoltre, tutte le spese di ordinaria conduzione dell'immobile locato, incluse quelle di riscaldamento e di raffrescamento, come pure quelle relative alle utenze di acqua, gas, energia elettrica, telefono, smaltimento rifiuti e quant'altro sono a carico esclusivo della parte conduttrice. I contratti e le relative spese saranno stipulati direttamente dal conduttore e saranno a suo esclusivo carico tutti i costi sostenuti.

#### **Art. 10 Sublocazione**

E' fatto espresso divieto al conduttore di cedere a terzi il presente contratto.

L'eventuale sublocazione, totale o parziale, dovrà essere preventivamente autorizzata dal locatore, il quale potrà negarla a suo insindacabile giudizio. La sublocazione dell'immobile locato, totale o parziale, non costituisce causa o motivo d'esonero del conduttore rispetto al dovere di adempiere alle obbligazioni tutte previste dal presente contratto.

All'atto di cessazione del rapporto di locazione, quale che ne sia la causa, l'immobile dovrà essere rilasciato libero per intero e, pertanto, anche da parte del sub-conduttore o dei sub-conduttori, nei cui confronti sia stata eventualmente autorizzata la sublocazione, costituendo la integrale liberazione dell'immobile obbligazione facente carico al conduttore e di cui quest'ultimo è tenuto a garantire l'esecuzione anche in presenza di

sublocazione a terzi.

### **Art. 11 Responsabilità 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. 12 Visita**

Il locatore ha facoltà di accedere ai locali durante la locazione, previo avviso, anche per l'esecuzione di lavori.

Il conduttore ha facoltà di accedere all'area ed ai locali durante l'esecuzione dei lavori, previo avviso, per prendere visione dello stato di avanzamento delle opere.

Nel corso del sopralluogo il locatario potrà verificare la conformità delle opere eseguite alle specifiche contenute nella nota integrativa del 18 maggio 2009 (All. sub C ) e degli elaborati di progetto. Di detti sopralluoghi in corso d'opera verrà redatto in contraddittorio apposito verbale.

In caso di non conformità delle opere eseguite e dietro esplicite richieste del locatario il locatore dovrà provvedere ai necessari adeguamenti.

### **Art. 13 Assicurazione**

Il conduttore si impegna ad assicurarsi presso primaria Compagnia

Assicurativa contro i danni da incendio, furto, rischio locativo, cristalli, nonché per la responsabilità civile e contro gli altri rischi accessori, concernenti o comunque attinenti ai locali avuti in locazione o agli impianti ed agli altri beni mobili di cui i locali stessi risulteranno dotati.

#### **Art. 14 Manleva**

Il conduttore è costituito custode della cosa locata ed esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti derivati a terzi dalla conduzione dell'immobile, come pure per quelli che potessero essere arrecati, ad esso conduttore, da fatti dolosi o colposi di terzi comunque correlati al rapporto locativo o incidenti sullo stesso.

#### **Art. 15 Imposte - Tasse - Spese di contratto**

Tutte le spese di bollo e l'imposta di registro, ove il presente contratto venga sottoposto a registrazione, saranno a carico delle parti in misura eguale.

Le rate di canone dovute dal conduttore non verranno assoggettate ad IVA ai sensi di legge.

#### **Art. 16 Elezione di domicilio**

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica di atti giudiziari anche in forma esecutiva, il conduttore dichiara di eleggere domicilio nei locali sede della ARPA Emilia Romagna, in Modena Via Fontanelli n. 23.

#### **Art. 17 Modifiche al contratto**

Qualunque modifica del presente contratto non può aver luogo e non può essere provata che mediante atto scritto.

Tutte le clausole del presente contratto, hanno carattere essenziale, particolarmente quelle riguardanti il puntuale pagamento dei canoni alle scadenze pattuite, la destinazione e l'uso dei locali, il divieto di cessione del contratto e formano un unico, inscindibile contesto.

**Art. 18 Rinvio**

Per tutto quanto non previsto nel presente contratto le parti si riportano alle disposizioni del Codice Civile in materia di locazione e della legge 27 luglio 1978 n. 392 e successive modifiche.

Letto approvato e sottoscritto.

IL CONDUTTORE

IL LOCATORE

ARPA Emilia Romagna

Guizzardi Doviglio.

N. Proposta: PDTD-2010-97 del 18/02/2010

**Centro di Responsabilità: Sezione Di Modena**

**OGGETTO: Sezione Provinciale di Modena. Approvazione schema di contratto affitto Sede Distretto di Pianura**

**PARERE CONTABILE**

La sottoscritta Dott.ssa Rossana Sabeni, Referente Amministrativo della Sezione Provinciale di Modena, esprime parere di regolarità contabile ai sensi del Regolamento Arpa sul Decentramento amministrativo.

Data 18/02/2010

Il Referente Amministrativo

---