

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

\* \* \*

**Atti amministrativi**

Determinazione dirigenziale	n. DET-2011-122	del 01/03/2011
Oggetto	Approvazione schema di contratto di locazione tra il Sig. Domenico Rizzi e la Sezione Arpa di Piacenza relativo al fabbricato ubicato a Piacenza – via Castellana,19 da adibire ad uso deposito/autorimessa per la Sezione Arpa di Piacenza.	
Proposta	n. PDTD-2011-117	del 25/02/2011
Struttura adottante	Sezione Di Piacenza	
Dirigente adottante	Fabbri Sandro	
Struttura proponente	Sezione Di Piacenza	
Dirigente proponente	Fabbri Sandro	
Responsabile del procedimento	Benedetti Manuela	

Questo giorno 01 (uno) marzo 2011 presso la sede di Via XXI Aprile, 48 in Piacenza, il Direttore del/della Sezione Di Piacenza, Dott. Fabbri Sandro, ai sensi del Regolamento Arpa sul Decentramento amministrativo, approvato con D.D.G. n. 65 del 27/09/2010 e dell'art. 4, comma 2 del D.Lgs. 30 marzo 2001, n. 165 determina quanto segue.

**Sezione di Piacenza. Approvazione schema di contratto di locazione tra il Sig. Domenico Rizzi e la Sezione Arpa di Piacenza relativo al fabbricato ubicato a Piacenza – via Castellana, 19 da adibire ad uso deposito/autorimessa per la Sezione Arpa di Piacenza.**

VISTO:

- la D.D.G. n. 80 del 23.12.2010: Direzione Amministrativa. Area Bilancio e Controllo Economico. Approvazione del Bilancio pluriennale di previsione per il triennio 2011-2013, del Piano Investimenti 2011-2013, del Bilancio economico preventivo per l'esercizio 2011 e del Budget generale e della programmazione di cassa per l'esercizio 2011;
- la D.D.G. n. 81 del 23.12.2010: Direzione Amministrativa. Area Bilancio e Controllo Economico. Approvazione delle linee guida e assegnazione ai Centri di Responsabilità dei budget di esercizio e investimenti per l'esercizio 2011;

VISTI INOLTRE:

- il Regolamento ARPA in materia di Decentramento, approvato con Deliberazione del Direttore Generale n. 98 del 22/12/2008 e modificato con D.D.G. n. 65 del 27/09/2010, e in particolare l'allegato C)- lett. F) del medesimo, 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 disciplina i contratti posti in essere dalle Stazioni Appaltanti e all'art.19 esclude espressamente l'applicazione di detta normativa ai contratti pubblici avente per oggetto la locazione.
- la L. 27 luglio 1978 n.392 che disciplina le locazioni di immobili urbani;

PREMESSO:

- che per motivazioni di tipo logistico , nonché per esigenze relative alla sicurezza e alla prevenzione incendi , si rende necessario ripartire la allocazione dell'archivio cartaceo e delle varie attrezzature , in dotazione ad Arpa Sezione di Piacenza , sia nell'attuale magazzino presso la Sede di Piacenza sia in altro immobile staccato dalla Sede .

DATO ATTO:

- che , a seguito di ricerche effettuate in Piacenza , anche tramite agenzie immobiliari locali , è stato individuato un immobile che risponde pienamente alle esigenze di Arpa, sia per caratteristiche offerte che per la breve distanza dalla Sede di via XXI Aprile,48;
- che l'immobile oggetto del contratto di locazione , di proprietà del Sig. Domenico Rizzi residente in Piacenza – via Montebello n. 28, è situato in Piacenza - via Castellana n. 19, ed è identificato al N.C.E.U. del Comune di Piacenza al foglio 47, mappale 1054 – sub 2;
- che entrambe le parti, ossia Arpa Sez.ne di Piacenza in qualità di Conduttore e il Sig. D. Rizzi, in qualità di Locatore , hanno concordato per le vie brevi di stipulare un contratto di locazione per la durata di anni sei , fatta salva la possibilità di recesso anticipato da parte di Arpa , con decorrenza 01 marzo 2011 , verso un canone annuo concordato in euro =3.000,00= (tremila/00) ;
- che il contratto sarà soggetto a registrazione in termine fisso, a carico delle parti come per legge;
- che le spese per intermediazione a favore della Agenzia “Leonardo Studio Immobiliare”, aventi natura di “servizi vari” verranno liquidate nell’ambito delle spese in economia previste per l’esercizio 2011;

#### RITENUTO

- che ricorrano le condizioni per procedere alla stipula del contratto di locazione per la predetta unità immobiliare secondo lo schema di contratto allegato sub A) alla presente determinazione e che risultano accoglibili tutte le clausole in esso contenute;
- che il canone annuale di euro =3.000,00= è da valutarsi congruo in relazione alla tipologia di immobile e ai correnti prezzi di mercato per la zona di ubicazione della unità immobiliare;

#### SU PROPOSTA:

-del Dott. Sandro Fabbri , Direttore della Sezione Arpa di Piacenza, il quale ha espresso il proprio parere favorevole in merito alla regolarità tecnica ed alla legittimità del presente atto;

#### ATTESTATO :

che ai fini dell’art. 9 del d.l. 1 luglio 2009 n. 78 “Tempestività dei pagamenti delle pubbliche amministrazioni (convertito nella legge 3 agosto 2009 n. 102), il presente atto è assunto nel rispetto delle disposizioni e dei limiti di cui alla D.D.G. n. 99/09, confermate con riferimento alla

programmazione di cassa nell'Allegato A "Budget esercizio 2011-Linee guida" della D.D.G. 81 del 23.12.2010"

DATO ATTO:

- che è stato acquisito il parere di regolarità contabile espresso dalla D.ssa Manuela Benedetti Responsabile 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 la Dr.ssa Manuela Benedetti , Responsabile Amministrativo della Sezione di Piacenza;

#### DETERMINA

1) di procedere alla stipula di un contratto di locazione con il proprietario dell'immobile Sig. Domenico Rizzi , residente in Piacenza – via Montebello n. 28, per l'unità immobiliare sita in Piacenza – via Castellana n.19 , da destinare ad uso deposito/autorimessa , per un importo annuo pari ad euro =3.000,00= (tremila/00) secondo lo schema di contratto allegato sub A) al presente atto;

2) di approvare pertanto lo schema di contratto di locazione allegato sub A) al presente atto quale parte integrante e sostanziale del medesimo;

3) di dare atto che il contratto di affitto avrà durata di sei anni con decorrenza 01/03/2011 e scadenza in data 28/02/2017 , fatta salva la facoltà di recesso anticipato per Arpa come previsto dall'allegato schema contrattuale ;

4) di dare altresì atto che:

A) il costo complessivo di euro =18.000,00= maggiorato dei futuri aumenti Istat dovuti per legge, avente natura di "Affitti" , relativo al presente provvedimento, è compresa nel budget annuale e nel conto economico preventivo pluriennale con riferimento al centro di responsabilità della Direzione di Sezione e che tali costi risultano a carico dell'esercizio 2011 per la quota di euro =2.500,00=, a carico degli esercizi 2012 – 2013- 2014 – 2015 – 2016 per la quota annuale di euro =3.000,00= aumentata delle successive maggiorazioni Istat annuali e a carico dell'esercizio 2017 per la quota bimestrale di euro =500,00 = più maggiorazioni Istat ;

B) i costi di registrazione e gli aggiornamenti ISTAT saranno annualmente contabilizzati come oneri e attribuiti secondo legge;

C) l'importo pari al 50% delle spese per registrazione del contratto, da corrispondere dietro presentazione di rendiconto spese, avente natura di "Imposte e Tasse varie", è a carico dell'esercizio 2011 per la prima annualità, così come la spese di intermediazione a favore della Agenzia "Leonardo Studio Immobiliare", aventi natura dei "Servizi vari" ; le predette spese verranno liquidate nell'ambito delle spese in economia e cassa economale previste per l'esercizio 2011;

IL DIRETTORE DI SEZIONE

(F.to Dott. Sandro Fabbri)

CONTRATTO DI LOCAZIONE

L'anno duemilaundici , il giorno 01 del mese di marzo , con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge

tra:

DOMENICO RIZZI , nato a ..... e residente a Piacenza, in via Montebello n. 28, Codice Fiscale: ..... , proprietario dell'immobile sito in Piacenza, via Castellana n. 19, distinto al N.C.E.U. di Comune di Piacenza , Foglio 47, Mappale 1054 - sub ..-- - ..... , d'ora innanzi anche solo "parte locatrice" o "locatore"

e

Sezione Provinciale di Piacenza Arpa – Agenzia Regionale Prevenzione e Ambiente dell'Emilia Romagna, con sede legale in Piacenza – via XXI Aprile,48 - CAP 29121, Codice Fiscale e Partita I.V.A. n. 04290860370, qui rappresentata dal Sig. Dott. Sandro Fabbri, nato a Portomaggiore (FE) il ....., domiciliato per la carica a Piacenza in Via XXi Aprile,48, codice fiscale ....., nella sua espressa qualità di Direttore della Sezione Provinciale Arpa di Piacenza, autorizzato alla stipulazione dei contratti di locazione secondo quanto disposto dall'allegato C- lett.F) del Regolamento Arpa sul decentramento amministrativo, approvato con Deliberazione del Direttore Generale Arpa E.R. 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 giallo , identificato catastalmente al N.C.E.U. di Comune di Piacenza , Foglio 47, Mappale 1054 - sub 2 - Cat. C6 , posto al piano terra , per una superficie catastale complessiva di mq. 61 , e area cortilizia comune (d'ora innanzi denominato anche solo "l'immobile") come risultante dalle planimetrie allegate al presente atto.

### **Art. 2 Durata**

Il contratto di locazione avrà decorrenza dal 01 marzo 2011 (duemilaundici) e avrà la durata di anni 6 (sei), con possibilità di rinnovo per uguale periodo di tempo alla scadenza del 28 febbraio 2017 (duemiladiciassette). 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 racco-

mandata 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 e penali**

Ai fini della locazione prevista dal presente atto, la consegna dell'immobile dovrà avvenire entro il 01 marzo 2011 (duemilaundici) 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.

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 50 (cinquanta). 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. 5 Canone di locazione –**

**Tracciabilità dei flussi finanziari**

Il canone annuo di locazione viene determinato in complessivi Euro 3.000,00 (tremila/00) - (IVA non dovuta) - da corrispondersi, mediante accredito su conto corrente bancario di appoggio, indicato dal locatore , dedicato alle commesse pubbliche ai sensi dell'art. 3 legge 13 agosto 2010, n. 136, in rate semestrali anticipate, entro i primi 20 (venti) giorni dalle seguenti scadenze mensili:

- 01 marzo e 01 settembre .

Il Locatore al ricevimento del bonifico, provvederà a emettere regolare ricevuta fiscale in bollo.

In riferimento alla applicazione della L.136/2010 (e successive modifiche e integrazioni) in ordine alla "tracciabilità dei flussi finanziari", premesso che i contratti aventi ad oggetto

"l'acquisto o la locazione di terreni, fabbricati esistenti o altri beni immobili o riguardanti diritti su tali beni ", di cui all'articolo 19, comma 1, lett. a) del decreto legislativo n.

163/2006, non sono soggetti alla richiesta del codice CIG , si concorda tuttavia che , ai sensi e per gli effetti dell'art. 3 e 8

della citata L. 136/2010 , il Locatore si obbliga a comunicare, entro sette giorni dalla data del contratto, gli estremi identificativi del conto corrente "dedicato", nonché le generalità ed

il codice fiscale delle persone delegate ad operare sul predetto conto corrente . Per tutto quanto non espressamente previsto,

restano ferme le disposizioni all'art. 3 della L. 13/08/2010 n. 136 e s.m.i..

Le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente a partire dal 2° anno di locazione nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati rilevato al 31 gennaio di ogni anno, per l'intera durata della locazione.

#### **Art. 6 Risoluzione del contratto**

Il mancato pagamento del canone, decorso il termine massimo di tolleranza concordato in 30 (trenta) giorni dalla scadenza prevista, costituisce motivo di risoluzione del contratto. Il locatore si 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.

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

L'immobile viene locato ad uso autorimessa/deposito intendendo l'ARPA Emilia Romagna adibirlo a tale utilizzo . E' fatto quindi divieto al conduttore di mutare tale uso anche parzialmente o temporaneamente. Il Conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che non comporta contatti diretti con il pubblico.

#### **Art. 8 Modifiche all'immobile e Riconsegna**

Il conduttore non potrà apportare - o far apportare da terzi - modifiche alla consistenza dell'immobile locato, rispetto a quella risultante dalle planimetrie allegate.

Lo stato dei beni locati sarà quello descritto nel verbale dello stato di fatto che le parti redigeranno, a seguito di sopralluogo congiunto, il giorno di inizio della locazione; al verbale verranno allegate le fotografie scattate in pari data che ne costituiranno parte integrante; il Conduttore si impegna, pertanto, a riconsegnarli alla scadenza nello stesso stato, fatto salvo il normale deperimento d'uso. Il Conduttore, in casi eccezionali, debitamente motivati, avrà facoltà di eseguire, a proprie spese, le opere ritenute necessarie per la sistemazione e l'adeguamento dei locali alla propria attività, ma solo con il consenso scritto del Locatore. In ogni caso, le addizioni o migliorie eventualmente effettuate senza il preventivo consenso del Locatore, resteranno attribuite in proprietà a quest'ultimo, senza che nulla sia dovuto al Conduttore, neanche a titolo di rimborso spese. Tuttavia, Il Locatore potrà, sia in caso di recesso anticipato che in caso di finita locazione, chiedere al Conduttore il ripristino della situazione al momento dell'inizio della locazione. Il Conduttore avrà facoltà, di apporre targhe e/o insegne all'esterno della porzione di immobile locato.

#### **Art. 9- Conduzione , Manutenzione , oneri accessori**

Il conduttore si impegna a mantenere l'immobile locato in normali condizioni di manutenzione ed efficienza, salvo il de-

perimento 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 succitati contratti e le relative spese saranno stipulati direttamente dal conduttore, anche mediante subentro/voltura in capo al medesimo, e saranno a suo esclusivo carico tutti i costi sostenuti. Si specifica che è a carico del Conduttore la tassa comunale per passo carraio nella misura del 25%; l'importo spettante è attualmente pari ad euro =28,50= annui.

Al Conduttore è fatto divieto di parcheggiare nell'area cortilizia comune, che potrà essere utilizzata solo per le normali attività di carico e scarico. Il Conduttore inoltre si impegna a non ostruire il pozzetto, posto all'interno dell'immobile locato, contenente il contatore acqua condominiale, al fine di consentire la lettura annuale del contatore stesso.

#### **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 di 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 Conformità e Regolarità dell'immobile –**

#### **Responsabilità del Locatore**

Il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche. Dichiara altresì che l'immobile concesso in locazione è dotato di impianto elettrico a norma e pertanto idoneo allo svolgimento dell'attività del Conduttore. Il Locatore si impegna a consegnare al Conduttore la dichiarazione di agibilità o documento equipollente e le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti. 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, pas-

sività 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.

### **Art. 12 Visite**

Il Conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare locata al Locatore, all'amministratore o a loro incaricati, al fine di verificarne la conformità al presente contratto e/o al fine di mostrare l'unità ad eventuali terze parti acquirenti o, infine, allo scadere della locazione, al fine di promozione della stipula di un nuovo contratto, qualora parte conduttrice non intenda stipulare una nuova locazione.

### **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 arreca-

ti, 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. All'annuale pagamento della tassa di registro provvederà il Locatore, che addebiterà poi il 50% al Conduttore.

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 Piacenza – via XXI Aprile,48 .

#### **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 Autorizzazione comunicazione dati (L.196/03)**

Il *Conduttore* autorizza espressamente il *Locatore* a fornire i

propri dati personali all'amministratore dello stabile o a terzi per adempimenti riguardanti il rapporto locativo o comunque ad esso collegati.

**Art. 19 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 E.R.

DOMENICO RIZZI

**Piacenza, 01 marzo 2011.**



N. Proposta: PDTD-2011-117 del 25/02/2011

**Centro di Responsabilità: Sezione Di Piacenza**

**OGGETTO: Approvazione schema di contratto di locazione tra il Sig. Domenico Rizzi e la Sezione Arpa di Piacenza relativo al fabbricato ubicato a Piacenza – via Castellana,19 da adibire ad uso deposito/autorimessa per la Sezione Arpa di Piacenza.**

**PARERE CONTABILE**

Il/La sottoscritto/a Dott/Dott.ssa Benedetti Manuela, Responsabile Amministrativo/a di Sezione Di Piacenza, esprime parere di regolarità contabile ai sensi del Regolamento Arpa sul Decentramento amministrativo.

Data 01/03/2011

Il/La Responsabile Amministrativo/a

---