

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

* * *

Atti amministrativi

Determinazione dirigenziale	n. DET-2012-43 del 23/01/2012
Oggetto	Approvazione schema di contratto di locazione tra AFB s.a.s di Cuoghi Antonella & C. e la Sezione di Modena relativo ad unità immobiliare ubicata a Maranello via Claudia n.186, da adibire ad uso uffici per il Distretto Pedecollinare
Proposta	n. PDTD-2012-43 del 23/01/2012
Struttura adottante	Sezione Di Modena
Dirigente adottante	Boraldi Vittorio
Struttura proponente	Sezione Di Modena
Dirigente proponente	Boraldi Vittorio
Responsabile del procedimento	Boraldi Vittorio

Questo giorno 23 (ventitre) gennaio 2012 presso la sede di Viale Fontanelli, 23 in Modena, il Direttore del/della Sezione Di Modena, Dott. Boraldi Vittorio, 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.

VISTO:

- la D.D.G. n. 85 del 22.12.2011 avente ad oggetto: “Approvazione del Bilancio pluriennale di previsione per il triennio 2012-2014, del Piano Investimenti 2012-2014, del Bilancio economico preventivo per l’esercizio 2011 e del Budget generale e della programmazione di cassa per l’esercizio 2012;
- la D.D.G. n. 86 del 22.12.2011 avente ad oggetto : “ Approvazione delle linee guida e assegnazione ai Centri di Responsabilità dei budget di esercizio e investimenti per l’esercizio 2012”;
- la D.D.G. n. 87 del 22.12.2011 avente ad oggetto “Determinazione dell’importo dell’anticipazione di tesoreria per l’esercizio 2012,

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 il contratto in essere relativo all’immobile di proprietà di AFB s.a.s di Cuoghi Antonella & C, sito in Maranello, via Claudia 186, sede del Distretto Pedecollinare della Sezione di Modena, identificato al N.C.E.U. del Comune di Maranello - foglio 7 Mappale 86, Subalterni 72-59-68-69-70-71; è giunto a naturale scadenza ;

DATO ATTO:

- che, ricerche di mercato effettuate tramite agenzie immobiliari locali hanno mostrato un allineamento dei prezzi relativi al canone di locazione concordato, in sede di rinnovo del contratto di locazione, pari a euro 32.000 ai quali va aggiunta l’IVA

corrente;

- che entrambe le parti, ossia Arpa Sezione di Modena in qualità di conduttore e AFB s.a.s di Cuoghi Antonella & C, in qualità di locatore, hanno concordato di stipulare un contratto di locazione per la durata di anni sei con possibilità di rinnovo per uguale periodo di tempo alla scadenza sessennale, fatta salva la possibilità di recesso anticipato da parte di Arpa, ai sensi dell'art 27, 8° capoverso della Legge 27 luglio 1978 n. 392, con preavviso di sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata con avviso di ricevimento;
- che il contratto di locazione avrà decorrenza dal 01 febbraio 2012, che il canone pattuito sarà oggetto di aggiornamento annuale, nella misura ammessa ai sensi dell'art. 32 della legge 27 luglio 1978 n. 192;

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 32.000,00 esclusa IVA è da ritenersi 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. Vittorio Boraldi, Direttore della Sezione Arpa di Modena, 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 2012-Linee guida" della D.D.G.n.86 del 22.12.2011"

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 art.4, 5 e 6 della Legge n.241/90 e della Legge Regionale n.32/93 il Dott. Vittorio Boraldi, Direttore di Sezione;

DETERMINA

- 1) di procedere alla stipula di un contratto di locazione con il proprietario dell'immobile , AFB s.a.s di Cuoghi Antonella & C, con sede in via Verga n. 12 a Maranello, per l'unità immobiliare sita in Maranello – via Claudia n. 186 , da destinare ad uso ufficio, per un importo annuo pari ad euro 32.000,00 (trentaduemila/00) IVA esclusa, 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 + sei con decorrenza 01/02/2012 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 32.000 maggiorato dei futuri aumenti Istat dovuti per legge, avente natura di “Affitti” , relativo al presente provvedimento, è compreso 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 2012 per la quota di euro 32.000 +IVA corrente , a carico degli esercizi 2013 - 2014 – 2015 – 2016- per la quota annuale di euro 32.000 aumentata delle successive maggiorazioni Istat annuali più IVA corrente e a carico dell'esercizio 2017 per la quota bimestrale di euro 5340 più maggiorazioni Istat più IVA corrente ;
- 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 2012 per la prima annualità.

IL DIRETTORE DI SEZIONE

(F.to Dott. Vittorio Boraldi)

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge tra le parti:

AFB s.a.s di Cuoghi Antonella & C , con sede in via Verga n. 12 a Maranello (MO) C.F. P.IVA 03373620362 , qui rappresentata da Antonella Cuoghi in qualità di socia accomandataria proprietaria dell'immobile sito in Maranello (MO), via Claudia n. 186; distinto al N.C.E.U. di detto Comune – Foglio 7 Mappale 86, Subalterni 72-59-68-69-70-71; d'ora innanzi anche solo "parte locatrice" o "locatore"

e

ARPA EMILIA-ROMAGNA, Sezione Provinciale di Modena con sede a Modena, viale Fontanelli n. 23 Codice Fiscale 04290860370, 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 Arpa 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, identificato come risultante dalle planimetrie allegate (all. sub A) al presente atto e costituito da n. 1 locale al piano 1° destinato uso ufficio, n. 1 locale piano interrato ad uso autorimessa e da n. 4 parcheggi di pertinenza al piano interrato, ad uso pubblico (diurno).

Art. 2 Durata

Il contratto di locazione avrà decorrenza dal 01 febbraio 2012 (duemiladodici) e durata di anni 6 (sei), con possibilità di rinnovo per uguale periodo di tempo alla scadenza del 31 gennaio 2018 (duemiladiciotto). Qualora il locatore 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 sei 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 con preavviso di almeno mesi 6 (sei) da comunicarsi con lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

È facoltà del conduttore sciogliere anticipatamente il contratto, mediante disdetta a mezzo raccomandata a.r. da comunicarsi almeno sei mesi prima della scadenza della riconsegna dei locali, nel caso che, nell'interesse del pubblico servizio, venisse a cessare in tutto o in parte il bisogno dei locali. In questo caso le parti si danno reciprocamente atto che ricorrono i gravi motivi di cui agli art. 4 secondo comma e 27 ultimo comma della L 392/78.

Art. 4 Canone di locazione

Il canone annuo di locazione viene determinato in complessivi Euro 32.000,00 ai quali va aggiunta l'aliquota IVA corrente, da corrispondersi mediante accredito su conto corrente bancario indicato dal locatore, in rate trimestrali entro i primi 10 (dieci) giorni delle seguenti scadenze mensili:

marzo

giugno

settembre

dicembre

Il canone pattuito sarà soggetto ad aggiornamento annuale, a partire dal secondo anno di locazione, nella misura ammessa ai sensi dell'art. 32 della legge 27 luglio 1978 n. 392, fissato di comune accordo nel 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati rilevato al 31 gennaio di ogni anno, per l'intera durata della locazione.

Le parti concordano che il ritardato pagamento di una sola rata del canone di locazione comporterà unicamente l'obbligo di corresponsione di interessi moratori la cui misura viene fissata in 3 punti percentuali superiori al tasso ufficiale di sconto. Il mancato o ritardato pagamento di due o più canoni di locazione consentirà alla società locatrice di eccepire la morosità di ARPA, con ogni conseguenza di legge. 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. 5 Deposito cauzionale

Il conduttore deposita la somma di € 9.534,23 (già versati all'atto di sottoscrizione del precedente contratto 1997 (13.250.000 lire) comprensivi degli interessi maturati fino alla data del cambio di proprietà dei suddetti locali, ciò in garanzia dei danni e dei canoni non corrisposti, accantonata come cauzione. Detta somma, produttiva a favore del conduttore dei relativi interessi legali, sarà restituita dopo la consegna dei locali, previa verifica dello stato degli stessi.

Art. 6 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. Il locatore consegna i locali oggetto della locazione in ottimo stato manutentivo e dotati di impianti idrico, elettrico, riscaldamento autonomo a metano, tutti funzionanti.

Art. 7 Modifiche alla consistenza dell'immobile

Il conduttore non potrà apportare - o far apportare da terzi - modifiche alla consistenza dell'immobile locato, 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.

Tutte le opere già eseguite dal conduttore a sue spese si intendono autorizzate e accettate, ad esclusione degli arredi e delle pareti divisorie/attrezzate per le quali alla riconsegna dei locali verrà concordato il da farsi, nel reciproco interesse. Le eventuali opere da eseguire a seguito della autorizzazione scritta del locatore, devono essere fatte nel rispetto delle leggi e delle normative vigenti, ciò non solleva il conduttore alla riconsegna del bene nello stato di esercizio e nelle stesse condizioni in cui gli è stato consegnato.

Art. 8 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 previste dall'art 1609 del CC e le riparazioni di piccola manutenzione previste dall'art 1576 CC, 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.

Sono a carico del Locatore le spese per i lavori di straordinaria manutenzione richiesti per garantire al Conduttore il godimento degli ambienti locati

Art. 9 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. 10 Responsabilità del locatore

Il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche e che per lo stesso sussistono anche tutte le condizioni prescritte dalla legge ai fini dell'agibilità, occupabilità, abitabilità, impegnandosi a malleverare la parte conduttrice da ogni pregiudizio possa derivarle da qualsiasi genere di irregolarità urbanistica o amministrativa riguardante i locali in oggetto e le sue pertinenze. 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.

Art. 11 Visita

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

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 locatore potrà verificare la conformità delle opere eseguite alle prescrizioni da capitolato tecnico e degli elaborati di progetto.

In caso di non conformità delle opere eseguite e dietro semplice richiesta del locatore il conduttore dovrà provvedere ai necessari adeguamenti.

Art. 12 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. 13 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. 14 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 pi il 50% al conduttore.

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

Art. 15 Elezione di domicilio

Il conduttore dichiara di eleggere domicilio nei locali sede della ARPA Emilia Romagna, in Modena Via Fontanelli n. 23.

Art. 16 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. 17 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.

Maranello, lì

IL CONDUTTORE

IL LOCATORE

ARPA Emilia Romagna

AFB s.a.s di Cuoghi Antonella e C.

(Dott. Vittorio Boraldi)

(Cuoghi Antonella)

N. Proposta: PDTD-2012-43 del 23/01/2012

Centro di Responsabilità: Sezione Di Modena

OGGETTO: Approvazione schema di contratto di locazione tra AFB s.a.s di Cuoghi Antonella & C. e la Sezione di Modena relativo ad unità immobiliare ubicata a Maranello via Claudia n.186, da adibire ad uso uffici per il Distretto Pedecollinare

PARERE CONTABILE

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

Data 23/01/2012

Il/La Responsabile Amministrativo/a
