

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

* * *

Atti amministrativi

Determinazione dirigenziale	n. DET-2012-773	del 21/11/2012
Oggetto	Sezione Provinciale di Modena. Stipula del contratto di locazione con la Società Maranello Patrimonio srl relativo ad unità immobiliare ubicata in Maranello via Vittorio Veneto 7-9 da adibire ad uso uffici per il Distretto Territoriale Area Sud	
Proposta	n. PDTD-2012-787 del 21/11/2012	
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 21 (ventuno) novembre 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 l’art 3 del D.Lgs 06 luglio 2012 n.95 convertito in legge il 07 agosto 2012 n.135, prevede la riduzione dei costi per contratti di locazioni passiva aventi ad oggetto immobili a uso istituzionale, da attuarsi attraverso una analisi di ottimizzazione e razionalizzazione degli spazi e la conseguente valutazione di soluzioni alternative a quelle in essere economicamente più vantaggiose, in quest’ottica la Direzione di Nodo ha valutato la necessità per la sede del Distretto Territoriale Area Sud di una soluzione allocativa in grado di rispondere agli standard di ottimizzazione degli spazi previsti in grado di generare un risparmio in linea con quanto disposto dal decreto succitato, stimato in una riduzione del 22% ;

- che nel territorio di ambito istituzionale del Distretto Area Sud si sono resi disponibili locali in concessione amministrativa alla Società Maranello Patrimonio s.r.l., società patrimoniale a responsabilità limitata, ad integrale partecipazione pubblica istituita dal Comune di Maranello per la gestione del patrimonio immobiliare del Comune stesso, che i locali ,di interesse, sono ubicati in via Vittorio Veneto n.7-9 a Maranello, già sede della biblioteca comunale, che la Società Patrimonio Immobiliare srl può assegnare in locazione, ad altro Ente con finalità istituzionale di servizio pubblico immobili assoggettati alla sua gestione definendo i criteri di concessione e pattuendo un equo canone annuo ;
- che la Sezione di Modena ha manifestato con lettera prot. PGM0/2012/556 del 16 aprile 2012 interesse ad acquisire in locazione, a canone concordato per finalità istituzionali, i locali ubicati a piano terra dell'immobile in via Veneto n.7-9 a Maranello, meglio identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Maranello (MO) Foglio 12 Particella 67 per una superficie complessiva di mq 270 circa;

DATO ATTO:

- che ricerche di mercato effettuate tramite agenzie immobiliari locali hanno mostrato un allineamento dei prezzi relativi al canone di locazione concordato, pari a euro 24.500,00 ai quali va aggiunta l'IVA corrente;
- che entrambe le parti, ossia Arpa Sezione di Modena in qualità di conduttore e Società Patrimonio Immobiliare srl 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 dicembre 2012, che il canone pattuito, ai sensi dell'art. 3 comma 1 del D.L. 95/2012 convertito con legge 7 agosto 2012 n.135, non sarà oggetto di adeguamento in base all'aggiornamento annuale ISTAT, per gli anni 2012, 2013 e 2014 nella misura ammessa ai sensi dell'art. 32 della legge 27 luglio 1978 n. 392;

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 24.500,00 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;
- che a titolo di rimborso spese di raffrescamento, di riscaldamento, di consumo di acqua, ed energia elettrica verrà corrisposto al Comune di Maranello, titolare delle utenze dell'immobile, un importo pari a euro 4.200,00 annui;

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 , Società Maranello Patrimonio srl per l'unità immobiliare sita in Maranello, via Veneto

- n. 7-9 , da destinare ad uso ufficio, per un importo annuo pari ad euro 24.500,00 (ventiquattromilacinquecento/00) IVA esclusa, secondo lo schema di contratto allegato sub A) al presente atto;
- 2) di prevedere a titolo di rimborso spese di raffrescamento, di riscaldamento, di consumo di acqua, ed energia elettrica verrà corrisposto al Comune di Maranello, titolare delle utenze dell'immobile, un importo pari a euro 4.200,00 annui;
 - 3) di approvare pertanto lo schema di contratto di locazione allegato sub A) al presente atto quale parte integrante e sostanziale del medesimo;
 - 4) di dare atto che il contratto di affitto avrà durata di sei anni + sei con decorrenza 01/12/2012 e scadenza in data 30/11/2018, fatta salva la facoltà di recesso anticipato per Arpa come previsto dall'allegato schema contrattuale ;
 - 5) di dare altresì atto che: A) il costo complessivo di euro 24.500 €, 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 2041,66 + IVA corrente , a carico degli esercizi 2013 - 2014 – 2015 – 2016- 2017 per la quota annuale di euro 24.500 aumentata dal 2015, se dovute, delle successive maggiorazioni Istat annuali più IVA corrente e a carico dell'esercizio 2018 per la quota di euro 22.458,26 più maggiorazioni Istat più IVA corrente ; B) il costo a titolo di rimborso consumi stimati per il raffrescamento, il riscaldamento e l'acqua sanitaria pari a euro 4.200 € annui avente natura spese condominiali è compreso nel budget annuale con riferimento al centro di responsabilità della Direzione di Sezione e che tali costi risultano per la quota di euro 350 a carico dell'esercizio 2012 e per la quota di euro 3850 a carico dell'esercizio 2013; C) i costi di registrazione e gli aggiornamenti ISTAT se previsti, saranno annualmente contabilizzati come oneri e attribuiti secondo legge; D) 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 2013 per la prima annualità.

IL DIRETTORE DI SEZIONE
(F.to Dott. Vittorio Boraldi)



MARANELLO PATRIMONIO s.r.l. a socio unico
società di gestione patrimoniale controllata dal Comune di Maranello

sede legale: I-41053 Maranello (MO), Piazza Libertà n. 33 – capitale sociale: Euro 100.000,00 i.v.
codice fiscale, partita IVA e n.ro iscrizione al registro imprese di Modena: 03001490360

CONTRATTO DI LOCAZIONE TRA MARANELLO PATRIMONIO S.R.L. E
A.R.P.A. EMILIA ROMAGNA PER L'USO DEI LOCALI UBICATI AL PIANO
TERRA DELL'IMMOBILE DI VIA VITTORIO VENETO A MARANELLO DA
DESTINARE A UFFICI COMMERCIALI.

Rep. N. _____ del _____

L'anno _____ addì _____ del mese
di _____ in Maranello e nella Residenza Municipale sita in P.zza
Libertà 33.

Con la presente scrittura privata a valere ad ogni effetto di legge sono
personalmente comparsi i Signori:

1) Cleto Geom. Ramini, nato a Castelvetro di Modena il 07/12/1950 ,
DIRETTORE GENERALE della Maranello Patrimonio s.r.l. (03001490360) , che
interviene nel presente atto nell'esclusivo nome, conto ed interesse della Società
che rappresenta.

2) Boraldi Vittorio, nato a il 29/12/1949 in qualità di Direttore ARPA AGENZIA
REGIONALE PREVENZIONE E AMBIENTE DELL'EMILIA ROMAGNA
SEZIONE PROVINCIALE DI MODENA avente sede in MODENA - VIA
FONTANELLI 23 - C.F. 04290860370.

P R E M E S S O

- che il Comune di Maranello con atto a ministero del notaio Guido Vellani di
Modena rep. n. 15964/7568 in data 10/06/2005, registrato a Modena al n. 295 in
data 27/06/2005, ha costituito la società Maranello Patrimonio S.r.l. con sede in
Piazza Libertà n. 33 Maranello (MO);

- che con deliberazione consiliare nr.16 del 22/03/2005 del Comune di Maranello si
provvedeva alla costituzione della Società Patrimoniale e al conferimento di beni;

- che con delibere di Giunta nr.20 del 21/02/2006 e nr.181 del 23/12/2008 il Comune di Maranello ha assegnato in concessione amministrativa ulteriori beni alla società Maranello Patrimonio s.r.l. tra cui anche l'immobile di via Vittorio Veneto e ha confermato canoni e tariffe vigenti;
- che il contratto Rep.nr.6155 del 07/01/2009 di concessione amministrativa onerosa per il conferimento dei beni demaniali e patrimoniali alla società Maranello Patrimonio s.r.l. prevede all'art.6 comma 4 tra le competenze del concessionario "...La sub-concessione a terzi dei beni e degli impianti nel loro complesso e/o di singoli servizi in gestione.";
- che con deliberazione della Giunta Comunale nr.138 del 12/10/2012 è stata approvata la locazione dei locali ubicati al piano terra dell'immobile di via Vittorio Veneto a Maranello e definito il relativo canone di locazione;
- che con determinazione n. 12 del 24/10/2012 si è approvato lo schema di contratto di locazione;

Tutto ciò premesso tra le parti

SI CONVIENE E SI STIPULA

- 1) La premessa forma parte integrante del presente contratto;
 - 2) La società Maranello Patrimonio s.r.l., concessionaria dell'immobile di via Vittorio Veneto nr.7-9, a mezzo di un suo rappresentante concede in locazione alla società ARPA Agenzia Regionale Prevenzione e Ambiente dell'Emilia Romagna che accetta, la porzione di immobile, di seguito descritta, facente parte di un più ampio complesso edilizio sito in Comune di Maranello in via Vittorio Veneto nr.7-9 a Maranello, meglio identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Maranello (MO) Foglio 12 Particella 67, **rendita**;
- uffici siti al piano terra per una superficie complessiva di circa mq.270;

3) La durata del contratto di locazione è pattuita e convenuta, di comune accordo, in anni sei con **decorrenza dal 01/12/2012** e pertanto **cesserà al 30/11/2018** previa disdetta da inviarsi sei mesi prima della scadenza. Le parti espressamente convengono che il contratto di locazione alla prima scadenza possa essere rinnovato di altri sei anni, previa comunicazione scritta tra le parti, tre mesi prima della scadenza. Qualora non si pervenga ad un accordo in relazione al canone da versare o comunque alla scadenza contrattuale e/o in caso di risoluzione, la società conduttrice si obbliga, alla scadenza e/o all'atto della risoluzione del contratto, a lasciare liberi da cose e persone i locali concessi in locazione ogni eccezione rimossa. Il conduttore ha facoltà di recesso anticipato ai sensi dell'art. 27 comma 7 Legge 392/78, nei modi e nei termini indicati dalla normativa vigente, alla quale entrambe le parti fanno ampio riferimento per ciò che riguarda altre eventualità di recesso e/o risoluzione del presente contratto. 4) Il canone annuo di locazione viene pattuito in **Euro**, oltre Iva per la parte riguardante l'affitto dei locali, ed è così suddiviso:

- per l'affitto dei locali **Euro** oltre Iva di legge, da corrispondere alla società Maranello Patrimonio s.r.l.;
- per spese di raffrescamento, riscaldamento e consumo di Acqua per i servizi sanitari **Euro** da corrispondere direttamente al Comune di Maranello;

Entrambi gli importi saranno da corrispondere in due rate semestrali anticipate a mezzo bonifico bancario, a partire dal 01/12/2012.

Le parti inoltre convengono che ai sensi dell'art 3 comma 1 D.L. 95/2012 convertito con legge 7 agosto 2012 n.135, non dovrà essere applicato per gli anni 2012,2013 e 2014 al contratto l'adeguamento ISTAT nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo (F.O.I.) verificatesi nell'anno

precedente a partire dal primo gennaio 2015, fatte salve nuove e diverse disposizioni e/o modifiche normative sopravvenute, il canone tornerà ad essere aggiornato annualmente. Per nessun motivo potrà essere ritardato il pagamento del canone ed il conduttore non potrà far valere alcuna eccezione od azione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute. Il mancato pagamento di due rate del canone di locazione comporterà la risoluzione automatica del contratto di locazione.

- 5) I locali vengono concessi in locazione con annessi nr. 5 posti auto nell'area cortiliva dello stabile, come da planimetria agli atti d'ufficio;
- 6) Sono ricomprese nel canone di locazione le spese di raffrescamento, riscaldamento e del consumo di Acqua per i servizi sanitari, che rimangono a carico del locatore;
- 7) Sono interamente a carico del conduttore le spese per l'allacciamento e il consumo di energia elettrica e rete telefonica, le spese per la Tariffa per il servizio di Igiene Ambientale ed eventuali altri servizi che intenda attivare;
- 8) Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per qualunque causa a lui non imputabile.
- 9) I locali si concedono in locazione per il solo uso di ufficio commerciale o comunque per qualsiasi uso ammesso dalle normative vigenti, con divieto di sublocazione o cessione di contratto, totale o parziale, a titolo gratuito ed oneroso, a pena di risoluzione automatica del contratto. E' fatto espresso divieto di esercitare attività inquinanti e/o depositare materiali che necessitino di autorizzazioni secondo le norme in vigore in materia di inquinamento, il tutto a pena di automatica risoluzione del contratto. Salvo il risarcimento dei danni.
- 10) Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali, di averli trovati

rispondenti al proprio uso e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato, salvo il normale deperimento dovuto all'uso. E' obbligo da parte conduttrice provvedere all'immediata segnalazione degli eventuali guasti o riparazioni da eseguirsi. Qualunque modifica o innovazione agli uffici non potrà essere fatta dal conduttore, senza il preventivo consenso scritto del locatore e resterà comunque, se inamovibile, di proprietà del locatore senza alcun rimborso di spese ed in merito a ciò il conduttore rinuncia sin d'ora ad ogni qualsiasi pretesa ad eccezione delle modifiche fatte, salvo che il locatore non richieda la rimessa in pristino o l'asportazione delle migliorie. Restano a carico della società conduttrice per patto espresso le riparazioni di ordinaria manutenzione. Non provvedendovi, provvederà il locatore addebitandone la spesa che dovrà essere immediatamente saldata a pena di automatica risoluzione del contratto.

11) Il locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali concessi in locazione

12) Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatti od omissioni di altri, nell'ambito del più ampio complesso immobiliare o di terzi.

13) L'inadempienza da parte del conduttore di qualunque dei patti contenuti nel presente contratto ed in particolare il mancato o ritardato pagamento anche di due sole rate di affitto produrrà ipso iure la risoluzione del contratto con la rivalsa dei danni e il rimborso di tutte le spese giudiziali e stragiudiziali. Il ritardo del pagamento delle rate produrrà comunque l'obbligo del conduttore di corrispondere, oltre alla rate, l'interesse al tasso bancario praticato sulla piazza di Modena od il prime rate.

14) Il conduttore è costituito custode dell'immobile locato e dovrà condurlo

con la diligenza del buon padre di famiglia.

15) La Società conduttrice si obbliga a sottoscrivere idonee polizze assicurative con primaria Compagnia Assicurativa, prima dell'occupazione degli immobili ed a trasmettere copia al locatore; tali polizze contempleranno il rischio locativo con valore a nuovo dell'immobile (non prezzo di mercato), nonché la responsabilità civile verso terzi derivante dall'occupazione dell'immobile locato.

16) La parte conduttrice prende atto ed accetta, che sopra gli immobili concessi in locazione non potranno essere esposte insegne se non debitamente e preventivamente autorizzate dalle autorità competenti, secondo le leggi in vigore, e in ogni modo a cura e spese del conduttore, con rispetto di quanto previsto dal Regolamento Comunale.

17) Le parti convengono che non sono dovuti depositi cauzionali.

18) Le parti dichiarano di aver predisposto congiuntamente il presente contratto al quale non si applicano, quindi, le previsioni di cui agli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile.

19) A tutti gli effetti del presente contratto, il locatore elegge domicilio presso la sede della società Maranello Patrimonio srl .

20) Le spese di bollo e registrazione del presente contratto, nonché le successive imposte annuali di registro sono a carico del locatore e del conduttore nella misura del 50% ciascuno;

21) Per tutto quanto non esplicitamente previsto nella presente scrittura privata, le parti fanno e faranno riferimento alla normativa vigente in materia di locazioni di immobili per uso diverso da quello abitativo.

22) Con riferimento alle norme di cui al D.Lgs. 196/2003 sulla tutela dei dati personali (privacy), le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i



MARANELLO PATRIMONIO s.r.l. a socio unico
società di gestione patrimoniale controllata dal Comune di Maranello

sede legale: I-41053 Maranello (MO), Piazza Libertà n. 33 – capitale sociale: Euro 100.000,00 i.v.
codice fiscale, partita IVA e n.ro iscrizione al registro imprese di Modena: 03001490360

propri dati anagrafici in relazione a tutti gli adempimenti connessi all'esecuzione del presente contratto.

LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO

PER LA SOCIETA' MARANELLO PATRIMONIO S.R.L.

RAMINI CLETO

PER ARPA Agenzia Regionale Prevenzione e Ambiente dell'Emilia Romagna

BORALDI VITTORIO

N. Proposta: PDTD-2012-787 del 21/11/2012

Centro di Responsabilità: Sezione Di Modena

OGGETTO: sezione Provinciale di Modena. Stipula del contratto di locazione con la Società Maranello Patrimonio srl relativo ad unità immobiliare ubicata in Maranello via Vittorio Veneto 7-9 da adibire ad uso uffici per il Distretto Territoriale Area Sud

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 21/11/2012

Il/La Responsabile Amministrativo/a
