

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

* * *

Atti amministrativi

Determinazione dirigenziale	n. DET-2013-691	del 16/10/2013
Oggetto	Sezione Provinciale di Rimini. Approvazione contratto di locazione con la società Immobiliare Marecchiese sas per l'immobile ubicato in Rimini Via Settembrini 17d.	
Proposta	n. PDTD-2013-700 del 16/10/2013	
Struttura adottante	Sezione Di Rimini	
Dirigente adottante	Stambazzi Mauro	
Struttura proponente	Sezione Di Rimini	
Dirigente proponente	Stambazzi Mauro	
Responsabile del procedimento	Paci Cristiano	

Questo giorno 16 (sedici) ottobre 2013 presso la sede di Via Settembrini, 17/D in Rimini, il Direttore del/della Sezione Di Rimini, Dott. Stambazzi Mauro, 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.

Oggetto: Sezione Provinciale di Rimini. Approvazione contratto di locazione con la società Immobiliare Marecchiese sas per l'immobile ubicato in Rimini Via Settembrini 17d .

VISTA:

- la DDG n. 75 del 13/12/2012 recante “ Approvazione del Bilancio pluriennale di previsione per il triennio 2013-2015, del Piano investimenti 2013-2015, del Bilancio economico preventivo per l'esercizio 2012 e del Budget generale per l'esercizio 2013;
- la DDG n. 76 del 13/12/2012 recante “Approvazione delle linee guida e assegnazione ai Centri di Responsabilità dei budget di esercizio e investimenti per l'esercizio 2013;

VISTI INOLTRE:

- il Regolamento Arpa in materia di decentramento amministrativo, approvato con DDG n. n. 65 del 27.09.2010, allegato C lettera F, che attribuisce alla competenza del Direttore della Sezione Provinciale di adottare gli atti connessi alla stipulazione dei contratti di locazione, noleggio e comodato;
- il D.lgs 163/2006 che regola i contratti posti in essere dalle Stazioni Appaltanti e all'articolo 19 esclude espressamente l'applicazione di detta disciplina ai contratti pubblici aventi per oggetto la locazione;
- la L. 27/07/1978 n. 392 che disciplina la locazione di immobili urbani;

PREMESSO:

- Che il contratto di locazione della sede della Sezione Provinciale Arpa di Rimini, stipulato per il periodo 01/11/2007 al 31/10/2013, è in scadenza e che pertanto si rende necessario procedere alla stipula di un nuovo contratto con la Società Immobiliare Marecchiese sas proprietaria del fabbricato in oggetto;

VISTA:

- La comunicazione del 10/11/2013 del Direttore Amministrativo di Arpa dott.ssa Massimiliana Razzaboni che precisa che il costo del contratto di locazione trova copertura nel Bilancio preventivo per l'esercizio 2013 e nel bilancio preventivo triennale 2013/2015;

RITENUTO:

- di sottoscrivere il contratto di locazione, allegato sub A, al presente atto quale parte

integrante e sostanziale, con la società Immobiliare Marecchiese per l'edificio ubicato In Rimini in Via Settembrini 17, per un importo annuo pari a euro 300.000,00 oltre all'IVA al 22%;

SU PROPOSTA:

- del Dott. Mauro Stambazzi, Direttore della Sezione Provinciale Arpa di Rimini, il quale ha espresso, ai sensi dell'art. 8 punto 2 del Regolamento sul Decentramento amministrativo, approvato con D.D.G. n. 65 del 27.09.2010, il proprio parere favorevole in merito alla regolarità amministrativa del presente atto;

DATO ATTO:

- che è stato acquisito il parere di regolarità contabile espresso dal Responsabile Staff Amministrazione, Dott. Cristiano Paci, ai sensi 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. Cristiano Paci;

DETERMINA

1. di approvare e conseguentemente sottoscrivere, per le motivazioni espresse in narrativa, il contratto di locazione allegato sub A) al presente atto quale parte integrante e sostanziale, con la società Immobiliare Marecchiese per l'edificio ubicato In Rimini in Via Settembrini 17, per il periodo di anni sei a far tempo dal 01/11/2013 al 31/10/2019 al canone annuo di locazione di euro 300.000,00 (IVA esclusa);

2. di dare atto che l'importo complessivo per i sei anni di locazione pari a Euro 2.196.000,00 IVA 22% compresa, avente natura di "Affitti", è a carico degli esercizi dal 2012 al 2019 ed è compreso nel budget annuale e nel conto economico preventivo pluriennale con riferimento al centro di costo Sezione di Rimini;

3. di dare atto che i canoni annuali di locazione, comprensivi di IVA al 22%, per le sei annualità sono così determinati: quanto ad Euro 61.000,00 (IVA compresa) per l'anno 2013, quanto ad Euro 366.000,00 (IVA compresa) per gli anni dal 2014 al 2018 e quanto ad Euro 305.000,00 (IVA compresa) per l'anno 2019;

4. di dare atto che l'importo pari al 50% delle spese per bolli e registrazione del contratto, che ammonta indicativamente ad Euro 2.000,00, ha natura di "Imposte e tasse varie" ed è a carico dell'esercizio 2013.

IL DIRETTORE

(Dott. Mauro Stambazzi)

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Immobiliare Marecchiese sas di Amati Lucia & C, con sede in Rimini, Viale Valturio 44, capitale sociale Euro 372.750,00, Partita I.V.A. 03300250408, iscritta con il numero 03300250408 presso la CCIAA di Rimini in persona dell'Amministratore Unico, Sig. Amati Lucia (in appresso "Immobiliare Marecchiese"), d'ora innanzi anche solo "parte locatrice" o "locatore"

da una parte

e

ARPA EMILIA-ROMAGNA, Sezione Provinciale di Rimini con sede a Rimini, via Settembrini n° 17/D, Codice Fiscale/P.IVA 04290860370, qui rappresentata dal Dott. Mauro Stambazzi nato a Rimini il 10/04/1953, nella sua espressa qualità di Direttore della Sezione Provinciale di Rimini, 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.65 del 27.09.2010 d'ora innanzi anche soltanto "parte conduttrice" o "conduttore"

dall'altra parte

premesse:

- i. che Immobiliare Marecchiese dispone del fabbricato ad uso uffici, sito in Rimini, via Settembrini n. 17/D, distinto al NCEU do detto Comune al foglio n. 99, particella 2416, z.c. 1, categoria B/4, rendita catastale €. 14.005,27;
- ii. che Arpa Emilia-Romagna intende assumere in locazione l'intero fabbricato di cui sopra ed adibirlo a sede dei propri servizi.

si conviene quanto segue:

Art. 1 Oggetto

Immobiliare Marecchiese concede in locazione ad ARPA Emilia Romagna, la quale accetta così come disposto dalla determinazione del Direttore della Sezione Provinciale di Rimini **N. XX del XX/XX/20XX**, esecutiva ai sensi di legge, l'intero fabbricato da cielo a terra e l'area di pertinenza (d'ora innanzi denominato anche solo "l'immobile") di cui al punto i.) della premessa.

Art. 2 Durata

Il contratto di locazione avrà decorrenza dal 1° novembre 2013 (duemilatredici) e avrà la durata di anni 6 (sei), con possibilità di rinnovo per uguale periodo di tempo alla scadenza del 31 ottobre 2019 (duemiladiciannove). 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° comma 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.

Per contro, il conduttore non potrà liberamente recedere dal contratto, ai sensi dell'art. 27, 7° comma della legge 27 luglio 1978 n. 392, per la durata iniziale (6 anni) dello stesso; il conduttore potrà, invece, recedere dal contratto solo a seguito del rinnovo di quest'ultimo, mediante 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

L'immobile è già nella disponibilità di parte conduttrice.

Art. 5 Canone di locazione

Il canone annuo di locazione viene determinato in Euro 300.000,00 (trecentomila/00), oltre ad IVA nella misura di legge, da corrisondersi, mediante accredito su conto corrente bancario indicato dal locatore, in rate trimestrali entro i primi 10 (dieci) giorni dalle seguenti scadenze mensili: 1° novembre, 1° febbraio, 1° maggio e 1° agosto.

Il mancato pagamento del canone, decorso il termine di tolleranza di 30 (trenta) giorni dalla scadenza prevista, costituisce motivo di risoluzione del contratto, salvo l'applicazione dell'art. 55 della legge 27/7/78, n. 392. 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.

Ai sensi del D.L. 95/2012 il canone di locazione resta fisso ed invariabile fino al 31/12/2014. Successivamente le parti convengono, secondo quanto disposto dell'art. 32 della L. 392/78, che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, a partire dal 01/01/2015, su richiesta del locatore, nella misura del 75% della variazione, accertata dall'Istat, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente. Viene fatta salva ogni espressa sopravvenuta disposizione di legge.

Art. 6 Destinazione

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

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.

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 dell'immobile locato, incluse quelle di riscaldamento e di raffrescamento, come pure quelle relative alle utenze di acqua, gas, energia elettrica, telefono e quant'altro sono a carico esclusivo della parte conduttrice.

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 d'esonero del conduttore rispetto al dovere di adempiere alle obbligazioni tutte previste dal presente contratto.

Il locatore prende atto che il conduttore ha intenzione di cedere parte dei locali in comodato alla Regione Emilia Romagna e con la firma del presente contratto ne rilascia esplicita autorizzazione.

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 dei locatore

Il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche. Dichiara altresì che tutto quanto locato gli perviene per giusti titoli e non gravato da pegni, privilegi, sequestri, debiti, oneri,

passività di sorta, è libero da 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 la vigente legislazione.

Art. 11 Visita

Il locatore ha facoltà di accedere ai locali durante la locazione, in qualsiasi momento, previo pre-avviso, anche per eventuali esecuzioni di nuovi lavori o di ripristino degli stessi.

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. Copia della polizza dovrà essere consegnata al locatore entro 60 gg dalla stipula del presente contratto.

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

Immobiliare Marecchiese opta per assoggettare il presente contratto ad Iva, e la relativa imposta di registro (1% sul canone annuo) sarà a carico delle parti in egual misura.

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

Art. 15 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, attualmente siti in Rimini, Via Settembrini n. 17/d.

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.

In caso di cessione del fabbricato di cui al presente contratto anteriormente alla decorrenza della locazione prevista all'Art. 2 dello stesso, Immobiliare Marechiese trasferirà all'acquirente tutte le obbligazioni nascenti da questa scrittura, costituendosi parte diligente affinché l'acquirente adempia puntualmente tutte le pattuizioni in essa previste.

Art. 17 Diritto di prelazione

Nel caso in cui il locatore intenda trasferire a titolo oneroso l'immobile locato, deve darne comunicazione al conduttore con atto notificato a mezzo di Raccomandata con Ricevuta di Ritorno.

Nella comunicazione devono essere indicati il corrispettivo, da quantificare in ogni caso in denaro, le altre condizioni alle quali la compravendita dovrebbe essere conclusa e l'invito ad esercitare o meno il diritto di prelazione.

Il conduttore deve esercitare il diritto di prelazione entro il termine di sessanta giorni dalla ricezione della comunicazione, con atto notificato al proprietario a mezzo Raccomandata con Ricevuta di Ritorno, offrendo condizioni uguali a quelle comunicategli.

Ove il diritto di prelazione sia esercitato, il versamento del prezzo di acquisto, salvo diversa condizione indicata nella comunicazione del locatore, deve essere effettuato entro il termine di trenta giorni decorrenti dal sessantesimo giorno successivo a quello dell'avvenuta notificazione della comunicazione da parte del proprietario, contestualmente alla stipulazione del contratto di compravendita.

Le norme del presente articolo non si applicano nelle ipotesi previste dall'articolo 732 del codice civile, per le quali la prelazione opera a favore dei coeredi, nella ipotesi di trasferimento effettuato a favore del coniuge o dei parenti entro il secondo grado, ed in caso di trasferimento ad altra "società facente capo alla stessa proprietà".

Per "Società che faccia capo alla stessa proprietà" si intendono le società controllate, direttamente o indirettamente, dallo stesso gruppo di soci che di fatto, anche indirettamente, detiene il capitale sociale della Immobiliare Marechiese.

Le parti della presente scrittura si danno atto che Immobiliare Marechiese è parte utilizzatrice di un contratto di locazione finanziaria con Medioleasing s.p.a., il cui riscatto finale sarà ovviamente ed espressamente escluso da ogni prelazione/riscatto in favore di ARPA.

Art. 18 Diritto di riscatto

Qualora il proprietario non provveda a notificare al conduttore la volontà di vendere l'immobile, o il corrispettivo indicato sia superiore a quello risultante dall'atto di trasferimento a titolo oneroso dell'immobile, l'avente diritto alla prelazione può, entro sei mesi dalla trascrizione del contratto, riscattare l'immobile dall'acquirente e da ogni altro successivo avente causa.

Ove sia stato esercitato il diritto di riscatto, il versamento del prezzo deve essere effettuato entro il termine di 2 (due) mesi che decorrono, quando non vi sia opposizione al riscatto, dalla prima udienza del relativo giudizio, o dalla ricezione dell'atto notificato con cui l'acquirente o successivo avente causa comunichi prima di tale udienza di non opporsi al riscatto.

Se per qualsiasi motivo, l'acquirente o successivo avente causa faccia opposizione al riscatto, il termine di 2 (due) mesi decorre dal giorno del passaggio in giudicato della sentenza che definisce il giudizio.

Art 19 Novazione

Il presente contratto costituisce novazione di qualunque contratto, convenzione e/o accordo, tra le parti, avente causa la locazione dell'immobile di cui alla presente scrittura.

Art 20 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

N. Proposta: PDTD-2013-700 del 16/10/2013

Centro di Responsabilità: Sezione Di Rimini

OGGETTO: Sezione Provinciale di Rimini. Approvazione contratto di locazione con la società Immobiliare Marechiese sas per l'immobile ubicato in Rimini Via Settembrini 17d.

PARERE CONTABILE

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

Data 16/10/2013

Il/La Responsabile Amministrativo/a
