

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

* * *

Atti amministrativi

Determinazione dirigenziale	n. DET-2014-237	del 01/04/2014
Oggetto	Sezione di Piacenza. Rinnovo del contratto di locazione relativo ad immobile sito in Castelsangiovanni (Pc) - via Pascoli n. 4, da destinare a uffici del Servizio Territoriale Arpa.	
Proposta	n. PDTD-2014-234 del 27/03/2014	
Struttura adottante	Sezione Di Piacenza	
Dirigente adottante	Biasini Giuseppe	
Struttura proponente	Sezione di Piacenza	
Dirigente proponente	Dott. Biasini Giuseppe	
Responsabile del procedimento	Benedetti Manuela	

Questo giorno 01 (uno) aprile 2014 presso la sede di Via XXI Aprile, 48 in Piacenza, il Direttore della Sezione di Piacenza, Dott. Biasini Giuseppe, 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. Rinnovo del contratto di locazione relativo ad immobile sito in Castelsangiovanni (Pc) - via Pascoli n. 4, da destinare a uffici del S.Territoriale Arpa.

VISTI:

- la D.D.G. n. 87 del 16/12/2013 - Direzione Amministrativa- Area Bilancio e Controllo Economico. Approvazione del Bilancio Pluriennale di previsione per il triennio 2014 - 2016, del Piano Investimenti 2014-2016, del Bilancio economico preventivo per l'esercizio 2014 e del Budget generale e della programmazione di cassa per l'esercizio 2014;
- la D.D.G. n. 88 del 16/12/2013- Direzione Amministrativa - Area Bilancio e Controllo Economico. Approvazione linee guida e assegnazione ai Centri di Responsabilita' del budget di esercizio e investimenti 2014;
- 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 e la legislazione vigente in materia di locazioni di immobili ad uso diverso da abitazione;

RICHIAMATI in particolare :

- l'art. 3 del Decreto Legge 6 luglio 2012 n.95 (“adeguamento Istat del canone di locazione”) convertito con modificazioni nella legge 7 agosto 2012 n. 135 (c.d. “*spending review*”);
- la L. Regione Emilia-Romagna n.1 del 30 gennaio 2014 (“*Disposizioni in ordine al ottenimento e razionalizzazione della spesa regionale per locazioni passive*”) che ha recepito le disposizioni in materia di locazione di immobili ad uso istituzionale da parte delle Amministrazioni Pubbliche e che prevede la riduzione automatica del 15% rispetto a quanto attualmente corrisposto per i canoni di locazione, con decorrenza dal 01/01/2015 o dalla data di scadenza/rinnovo se la stessa è antecedente al 01/01/2015 ma successiva all'entrata in vigore della stessa L.R 1/2014 .

PREMESSO:

- che con Determinazione n.7 del 28/03/2008 la Direzione Sezione Arpa Piacenza aveva rinnovato con i proprietari Sigg.ri Carrà Francesco – Faravelli Leda - Garolfi Giorgio – Garolfi Ettore , un contratto di locazione relativamente ad un immobile sito in Castelsangiovanni - via Pascoli n.4 , destinato ad uso uffici per il Servizio Territoriale Distretto di Castelsangiovanni;
- che tale contratto prevedeva una durata di anni sei con decorrenza 01/04/2008 e che scadrà pertanto il 31/03/2014;
- che l'immobile oggetto del contratto di locazione in scadenza è situato in Castel San Giovanni, in via Pascoli n. 4, ed è identificato catastalmente al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 41, mappale 811, subalterno 6;

DATO ATTO:

- che si ravvisa l'esigenza di mantenere l'utilizzo di tali uffici in quanto essi soddisfano le necessità del Servizio Territoriale - Sede del Distretto di Castelsangiovanni per quanto riguarda la collocazione , l'accessibilità e la fruizione degli spazi;
- che entrambe le parti, ossia Arpa Sez.ne di Piacenza in qualità di Conduttore e i Sigg.ri Carrà Francesco – Faravelli Leda - Garolfi Giorgio, proprietari dell'immobile, in qualità di Locatori , non avendo comunicato formale disdetta nei termini previsti hanno concordato per le vie brevi di rinnovare il contratto di locazione per anni sei con decorrenza 01 aprile 2014, fatta salva la possibilità di recesso anticipato da parte di Arpa, verso un canone annuo concordato in euro =6.710,00= (seimilasettecentodieci,00) ;
- che non è prevista alcuna spesa condominiale;
- che il contratto sarà soggetto a registrazione nei termini e con spese a carico delle parti come per legge;

CONSTATATO:

- che ricorrono le condizioni per procedere alla stipula del contratto di locazione per la predetta unità immobiliare secondo lo schema di contratto di locazione allegato sub A) alla presente determinazione accettando tutte le clausole in esso contenute;

- che il canone annuale di euro =6.710,00=, rideterminato ai sensi delle succitate L. 7 agosto 2012 n. 135 e L. R. Emilia-Romagna n.1 del 30/01/2014, 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. Giuseppe Biasimi, 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;

DATO ATTO:

- che 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, è la Dott.ssa Manuela Benedetti , Responsabile Staff Amministrazione della Sezione Provinciale di Piacenza;

- del parere di regolarità contabile espresso dal Responsabile Staff Amministrazione, Dott.ssa Manuela Benedetti , ai sensi del Regolamento Arpa sul decentramento amministrativo approvato con D.D.G. n. 65 del 27/09/2010;

DETERMINA

1) di approvare lo schema di contratto di locazione allegato sub A) al presente atto quale parte integrante e sostanziale del medesimo e di procedere alla stipula di un contratto di locazione per uso ufficio, relativo all'immobile sito in Castel San Giovanni , via Pascoli n. 4, con i proprietari signori:

- FARAVELLI LEDA , nata a Stradella (Pv) il 16/11/1930, residente in Castelsangiovanni (Pc) Viale Repubblica, 3 (codice fiscale: FRV LDE 30S56 I968Z ;

- CARRA' FRANCESCO , nato a Borgonovo V.T. (Pc) il 08/06/1924, residente in Lecco (Lc), via Turati, 76 (codice fiscale : CRR FNC 24H08 B025P);

- GAROLFI GIORGIO , nato a Castelsangiovanni (Pc) il 02/02/1962, residente in Sarmato (Pc) via Bettola , 14 (codice fiscale: GRL GRG 62B02 C 261N);

per l'unità immobiliare sita in Castel San Giovanni - via Pascoli n. 4, da destinare a uffici del Servizio Territoriale Arpa - sede di Castelsangiovanni , per un importo annuo pari ad euro =6.710,00= (seimilasettecentodieci,00);

2) di dare atto che il contratto di affitto avrà durata di sei anni con decorrenza 01/04/14 e scadenza in data 31/03/2020 , fatta salva la facoltà di recesso anticipato per Arpa come previsto dall'art. 2 dell'allegato schema contrattuale;

3) di dare atto altresì :

A) che il costo complessivo di euro =40.260,00= maggiorato dei futuri aumenti Istat dovuti per legge , avente natura di "Affitti" e relativo al presente provvedimento, è a carico dell'esercizio 2014 per la quota di euro =5.033,00=, degli esercizi 2015 – 2016 – 2017 –2018 – 2019 per la quota annuale di euro =6.710,00= aumentata della eventuale maggiorazione Istat e dell' esercizio 2020 per la quota trimestrale di euro =1.677,00= + maggiorazione Istat ;

B) che i costi per bolli di registrazione aventi natura di "Imposte e tasse varie" e il costo per gli aggiornamenti ISTAT saranno annualmente contabilizzati come oneri e attribuiti secondo legge;

C) che tali costi sono compresi nel conto economico preventivo annuale e pluriennale, con riferimento al centro di responsabilità Direzione di Sezione;

IL DIRETTORE DI SEZIONE

(F.to Dott. Giuseppe Biasini)

all.A) Schema contratto di locazione

CONTRATTO DI LOCAZIONE (Rinnovo)

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di Legge, i

Sigg.ri:

- FARAVELLI LEDA , nata a Stradella (Pv) il 16/11/1930, residente in Castelsangiovanni (Pc) Viale Repubblica, 3 (codice fiscale: FRV LDE 30S56 I968Z);

- CARRA' FRANCESCO , nato a Borgonovo V.T. (Pc) il 08/06/1924, residente in Lecco (Lc) , via Turati, 76 (codice fiscale : CRR FNC 24H08 B025P);

- GAROLFI GIORGIO , nato a Castelsangiovanni (Pc) il 02/02/1962, residente in Sarmato (Pc) via Bettola , 14 (codice fiscale: GRL GRG 62B02 C 261N);

di seguito denominati Locatori,

concedono in locazione

ad Arpa – Agenzia Regionale Prevenzione e Ambiente dell'Emilia Romagna, con sede legale in Bologna Via Po n. 5, CAP 40139, Codice Fiscale e Partita I.V.A. n. 04290860370, qui rappresentata dal Sig. Dr.

Giuseppe Biasini, nato a Carpaneto Piacentino (Pc) il 24/08/1952 e domiciliato a Piacenza in via A. Balsamo n. 19 , codice fiscale

BSNGPP52M24B812C, nella sua espressa qualità di Direttore della

Sezione Provinciale Arpa di Piacenza, in seguito chiamato conduttore ,

che accetta, l' immobile ad uso ufficio sita in Castel San Giovanni, via

Pascoli n. 4, identificato catastalmente al N.C.E.U. di detto Comune al

foglio 41, mappale 811, subalterno 12,

alle seguenti condizioni

ART. 1 – OGGETTO .

Forma oggetto del presente contratto di locazione l'immobile , utilizzato come uffici, sito in Castel San Giovanni, via Pascoli n.4 e, identificato catastalmente al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 41, mappale 811, subalterno 12; -----

ART. 2 – DURATA E RECESSO DEL CONDUTTORE.

La locazione avrà la durata di anni sei con inizio dal 1° aprile 2014 con possibilità di rinnovo di sei anni in sei anni, previa adozione di specifico provvedimento, se non venga data disdetta da comunicarsi all'altra parte a mezzo lettera raccomandata almeno dodici mesi prima della scadenza. -----

È facoltà del conduttore, decorsi dodici mesi dalla data di inizio locazione, sciogliere anticipatamente il contratto 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 il conduttore sarà sciolto da ogni vincolo mediante disdetta intimata nelle forme legali almeno dodici mesi prima della riconsegna dei locali. -----

ART. 3 - CANONE DI LOCAZIONE.

In ottemperanza a quanto previsto dall'art. 3 del Decreto Legge 6 luglio 2012 n.95 (convertito in L.n. 135 del 07/08/2012) e dalla legge Reg. Emilia Romagna n. 1 del 30 gennaio 2014 "disposizioni in ordine al contenimento e razionalizzazione della spesa regionale per locazioni passive" il canone della locazione viene rideterminato in euro 6.710,00= (seimilasettecentodieci,00) , che il conduttore corrisponde-

rà in due rate semestrali anticipate di euro =3.355,00= entro i primi 30 (trenta) giorni dalle seguenti scadenze mensili: 01 aprile e 01 ottobre . 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. 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.. -----

ART. 4 - AGGIORNAMENTO DEL CANONE .

Ai sensi dell'art. 32 della L. 392/78, salvo eventuali disposizioni normative contrarie in materia di spesa pubblica, le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, a partire dall'inizio del 2° anno di locazione (01/04/2015) nella misura del 75% della variazione, accertata dall'Istat, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nel periodo 01 marzo (anno precedente) – 28 febbraio. -----

ART. 5 - DESTINAZIONE E SUBLOCAZIONE.

I locali si concedono ad uso uffici con divieto di sublocazione e cessione anche parziale. E' espressamente vietata qualsiasi variazione, anche parziale, di destinazione o uso dell'unità immobiliare locata.

La violazione di tale divieto comporterà la risoluzione di diritto del contratto. -----

ART. 6 – STATO DI CONSEGNA.

L'unità immobiliare verrà consegnata alla data di decorrenza del presente contratto previa esecuzione da parte locatrice a proprie cura e spese delle seguenti opere: normalizzazione impianti elettrici, certificazione energetica, verifica impianti idrici e sanitari, verifica del buon funzionamento di apertura e chiusura dei serramenti interni ed esterni.

ART. 7 – CONFORMITÀ/REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE E RESPONSABILITÀ DEL LOCATORE.

Il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche e si impegna a consegnare al Conduttore la dichiarazione di conformità degli impianti presenti e l'attestato di certificazione energetica. 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. 8 - USO DEI LOCALI E RICONSEGNA.

Il conduttore si impegna a mantenere l'immobile locato in ottime condizioni di manutenzione ed efficienza e a riconsegnarlo , al termine della locazione, nel medesimo stato iniziale, salvo il normale deperimento per vetustà compatibile con una regolare e diligente manutenzione e dovrà pertanto provvedere a propria cura e spese a tutte le opere di manutenzione ordinaria. Per le riparazioni straordinarie le parti si richiamano espressamente alla Legge n. 392/1978. Eventuali modifiche o opere di adattamento al bene locato o agli impianti tecnologici esistenti , dovute a necessità sopravvenute del conduttore, potranno essere attuate dal medesimo conduttore a proprie spese , previo accordo con i Locatori e autorizzazione scritta da parte degli stessi. Il conduttore potrà esporre le targhe e le insegne che riterrà opportune, nel rispetto delle norme vigenti. -----

ART. 9 - RESPONSABILITA' DEL CONDUTTORE E MANLEVA.

Il conduttore si obbliga ad osservare ed a far osservare dai suoi dipendenti il regolamento interno dello stabile e di accettare comunque le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile. Il conduttore è costi-

tuito 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. 10 – SERVIZI.

Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà. -----

ART. 11 - SPESE CONDOMINIALI , ASSICURATIVE E UTENZE.

Sono a carico del conduttore le spese condominiali di spettanza, come pure tutti i consumi interni di energia elettrica, acqua, gas e riscaldamento, nonché le spese di allacciamento delle suddette forniture da parte degli Enti Erogatori. Rimane a carico dei Locatori l'impegno e l'onere della copertura assicurativa contro i rischi della responsabilità civile e dell'incendio per l'immobile locato. -----

ART. 12 – VISITE

Il locatore potrà in qualsiasi momento, previo adeguato avviso, ispezionare o far ispezionare i locali affittati quando ne abbia ragionevole motivo e con il minor incomodo del conduttore. -----

ART. 13 - SPESE CONTRATTUALI.

Tutte le spese di bollo e l'imposta di registro saranno a carico delle parti come per Legge. All'annuale pagamento della tassa di registro provvederà il Locatore, che addebiterà poi il 50% al Conduttore.

ART. 14 - MODIFICA AL CONTRATTO

Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci se non derogate o modificate dalle parti per iscritto o dalle leggi speciali in materia di locazione, in quanto applicabili. Per quanto non contemplato nel presente contratto si rimanda a quanto in materia stabilisce il Codice Civile e la Legge 392/1978 e successive modifiche.

ART. 15 – DATI PERSONALI

I Locatori e il Conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione (legge 31/12/96 num. 675)

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 - FORO COMPETENTE

Per qualunque controversia dovesse insorgere tra le parti in relazione al presente contratto, il foro competente esclusivamente è quello di Piacenza. -----

Piacenza, li

IL CONDUTTORE

I LOCATORI

In qualità di Rappresentante Legale
della Sezione Arpa di Piacenza

Faravelli Leda

Dr. Giuseppe Biasini

Carrà Francesco

Garolfi Giorgio

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del c.c. si dichiara di aver preso esatta visione delle clausole e condizioni di cui sopra, ed in particolare delle condizioni di cui agli artt.:

2 – DURATA E RECESSO DEL LOCATORE

3 - CANONE DI LOCAZIONE

4 - AGGIORNAMENTO DEL CANONE

5 - DESTINAZIONE E SUBLOCAZIONE

6 – STATO DI CONSEGNA

7 - CONFORMITÀ/REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE E RESPONSABILITA' DEL LOCATORE.

9 - RESPONSABILITA' DEL CONDUTTORE E MANLEVA

13 - SPESE CONTRATTUALI

17 - FORO COMPETENTE

le quali, rilette ed approvate - vengono dalle parti accettate ad ogni conseguente effetto.

IL CONDUTTORE

I LOCATORI

In qualità di Rappresentante Legale
della Sezione Arpa di Piacenza

Faravelli Leda

Dr. Giuseppe Biasini

Carrà Francesco

Garolfi Giorgio

N. Proposta: PDTD-2014-234 del 27/03/2014

Centro di Responsabilità: Sezione Di Piacenza

OGGETTO: Sezione di Piacenza. Rinnovo del contratto di locazione relativo ad immobile sito in

Castelsangiovanni (Pc) - via Pascoli n. 4, da destinare a uffici del S.Territoriale Arpa.

PARERE CONTABILE

La sottoscritta Dott.ssa Benedetti Manuela, Responsabile Amministrativo della Sezione di Piacenza, esprime parere di regolarità contabile ai sensi del Regolamento Arpa sul Decentramento amministrativo.

Data 01/04/2014

Il Responsabile Amministrativo
