

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

* * *

Atti amministrativi

Determinazione dirigenziale	n. DET-2015-729	del 13/11/2015
Oggetto	Direzione Tecnica. Contratto di locazione dell'unità immobiliare ad uso uffici ubicata in Modena - Via Begarelli 13 e di un'autorimessa sita in Modena - Via Poletti 27, per il CTR Ambiente e Salute.	
Proposta	n. PDTD-2015-707 del 02/11/2015	
Struttura adottante	Direzione Tecnica	
Dirigente adottante	Zinoni Franco	
Struttura proponente	Direzione Tecnica	
Dirigente proponente	Dott. Zinoni Franco	
Responsabile del procedimento	Lauriola Paolo	

Questo giorno 13 (tredici) novembre 2015 presso la sede di Largo Caduti del Lavoro, 6 in Bologna, il Direttore Tecnico , Dott. Zinoni Franco, 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: Direzione Tecnica. Contratto di locazione dell'unità immobiliare ad uso uffici ubicata in Modena - Via Begarelli 13 e di un'autorimessa sita in Modena - Via Poletti 27, per il CTR Ambiente e Salute.

VISTE:

- la D.D.G. n. 94 del 23/12/2014 avente ad oggetto "Approvazione del Bilancio pluriennale di previsione per il triennio 2015-2017, del Piano Investimenti 2015-2017, del Bilancio economico preventivo per l'esercizio 2015 e del Budget generale e della programmazione di cassa per l'esercizio 2015";
- la D.D.G. n. 95 del 23/12/2014 recante "Approvazione delle Linee Guida e assegnazione ai Centri di Responsabilità del budget di esercizio ed investimenti per l'esercizio 2015";
- la legge 27 luglio 1978, n. 392 "disciplina delle locazioni di immobili urbani";
- la legge 7 agosto 2012 n. 135, come modificata dall'art. 24 comma 4 lett. a) del D.L. 66/2014 convertito con legge 89 del 23 giugno 2014;

PREMESSO:

- che, per lo svolgimento delle attività del Centro Tematico Regionale Ambiente e Salute (CTR-AS) con sede in Modena, Via Begarelli, 13 – 2° piano, ARPA ha in essere con la ditta Sacer Srl un contratto di locazione per un immobile ad uso uffici, stipulato in base alla D.D.G. 81 del 28/11/2007 per la durata di 6 anni, dal 1°/12/2007 fino al 30/11/2013, e rinnovato tacitamente fino al 31/10/2015 in base all'atto di transazione stipulato tra le parti in data 19/6/2015, agli atti;
- che ARPA ha in essere, inoltre, con il Sig. Federico Donati un contratto di locazione di un immobile ad uso autorimessa situato in Modena – Via Poletti, 72, della durata di 6 anni, dal 1°/12/2007 fino al 30/11/2013, anch'esso rinnovato tacitamente fino al 31/10/2015 sempre in base all'atto di transazione stipulato tra le parti in data 19/6/2015;
- che, a seguito delle disposizioni introdotte con la legge 7 agosto 2012 n. 135, come modificata dall'art. 24 comma 4 lett. a) del D.L. 66/2014 convertito con legge 89 del 23 giugno 2014, a decorrere dal 01/07/2014 si è proceduto alla decurtazione del canone di locazione del 15%;

CONSIDERATO:

- che il Sig. Federico Donati, legale rappresentante della ditta Sacer Srl, ha manifestato la volontà di far cessare la locazione degli uffici e dell'autorimessa in parola;
- che il Sig. Federico Donati è proprietario di altri locali uso ufficio al 3° piano dello stesso edificio di Via Begarelli 13, nonché di un'altra autorimessa nello stesso immobile, e si è reso disponibile alla locazione degli stessi;

CONSIDERATO INOLTRE:

- che i locali posti al 3° piano risultano adeguati alle attività istituzionali dell'Ente e che si rende necessario assicurare la continuità dell'attività del CTR Ambiente e Salute;

- che tale locazione, non soggetta al regime dell'IVA, consente ad ARPA un risparmio di oltre il 15% , imposto dalla normativa vigente;
- che, pertanto, si è concordato tra le parti uno schema di contratto di locazione, che si allega sub A) al presente atto quale parte integrante e sostanziale, che prevede la durata del contratto di anni 6 a decorrere dal 1°/11/2015, ed un canone annuo di euro 30.500,00 (IVA non dovuta) per entrambi gli immobili;

DATO ATTO:

- della regolarità amministrativa del presente atto;
- che, ai sensi della L. 241/90 e della L.R. n. 32/93, è individuato Responsabile del Procedimento il Dott. Paolo Lauriola;
- del parere di regolarità contabile espresso dal Responsabile dell'Area Bilancio e Controllo Economico, Dott. Giuseppe Bacchi Reggiani;

DETERMINA

1. di procedere, per le ragioni di cui in premessa, alla stipula del contratto di affitto con il Sig. Federico Donati – Via Statale n. 128 – Cento (FE), dei locali ad uso ufficio siti in Modena - Via Begarelli 13 - 3° piano e dell'autorimessa sita in Modena – Via Poletti, 27, per la durata di anni 6 a decorrere dal 1°/11/2015, al canone annuo di locazione di euro 30.500,00 (IVA non dovuta), da corrispondere in 4 rate trimestrali anticipate, come da schema di contratto che si allega sub A) al presente atto quale parte integrante e sostanziale;
2. di dare atto che l'importo complessivo di euro 30.500, relativo al presente provvedimento, avente natura di “Affitti”, è a carico degli esercizi dal 2015 al 2021, è compreso nel budget annuale e nel conto economico preventivo pluriennale con riferimento al centro di costo DIRTE, e risulta così suddiviso:
anno 2015 (dal 01/11 al 31/12/2015) euro 5.083,33
anni dal 2016 al 2020 (dal 01/01/2016-31/12/2020) euro 30.500
anno 2021 (dal 01/01 al 31/10/2021) euro 25.416,67
3. che l'importo corrispondente al 50% delle spese per la registrazione annuale del contratto fino al 2021 verrà comunicato di volta in volta dal locatore e corrisposto con la tipologia delle spese in economia previste nel conto “imposte e tasse” nei rispettivi budget annuali sul centro di costo DIRTE;

IL DIRETTORE TECNICO

- Dott. Franco Zinoni -

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Con la presente scrittura privata da valere e tenere ad ogni effetto di legge il Dott. Donati Federico, nato a Padova il 17/02/1957, con domicilio in Cento (FE) in Via Statale n.128 codice fiscale DNTFRC57B17G224F, nella sua qualità di proprietario, in seguito chiamato locatore,

CONCEDE IN LOCAZIONE

All'Agenzia Regionale per la Prevenzione e l'Ambiente dell'Emilia Romagna, (ARPA) con sede in Bologna, Via Po n.5, P.IVA e C.F. 04290860370 qui rappresentata dal dal legale rappresentante pro tempore Dott. Franco Zinoni nato a Castelvetro Piacentino il 15/09/1954, con domicilio in Via Giuseppe Di Vittorio n.59 Castel San Pietro Terme (Bo) codice fiscale ZNNFNC54P15C288V, in seguito chiamato conduttore, che accetta, l'immobile ad uso uffici sito in Modena, Via Begarelli n°13, terzo piano interni 11 e 12, ai seguenti patti e condizioni

ART.1 - OGGETTO

Forma oggetto del presente contratto di locazione l'immobile ad uso uffici sito in Modena, Via Begarelli n° 13 piano terzo interno 11 (foglio 125, part. 57, sub. 102) e 12 (foglio 125, part. 57, sub. 103) e l'autorimessa sita in Via Poletti n.27 secondo piano interrato contrassegnato dal n.29 (foglio 125, part. 57, sub 211), al canone annuo onnicomprensivo di €. 30.500,00 (IVA non dovuta);

ART.2 - DURATA

La locazione avrà la durata di 6 (sei) anni con inizio dal 01/11/2015. E' facoltà del conduttore 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 sei mesi prima della riconsegna dei locali.

ART.3 - CANONE DI LOCAZIONE

Il canone della locazione annuo è stabilito in €.30.500,00 (trentamilacinquecento/00) IVA non dovuta, che il conduttore corrisponderà in 4 (quattro) rate trimestrali alle seguenti scadenze 01 novembre, 01 febbraio, 01maggio, 01 agosto di €. 7.625,00 (settemilaseicentoventicinque/00) ciascuna presso il conto corrente IT85X0200802513000001050287 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 eccedere 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. 4 - AGGIORNAMENTO DEL CANONE

Ai sensi dell'art.32 della Legge 392/78, le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, a partire dal secondo anno di locazione, 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 verificatesi nell'anno precedente.

ART. 5 - DESTINAZIONE E SUBLOCAZIONE

I locali si concedono ad uso uffici con divieto di sublocazione e cessione anche parziale e divieto di mutamento di destinazione.

ART. 6 - RESPONSABILITA' DEL LOCATORE

Il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche. Dichiara altresì che tutto quanto locato è di sua proprietà e gli perviene per giusti titoli e non gravato da pigni, 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 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. 7 – USO DEI LOCALI

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 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 al bene locato o agli impianti tecnologici esistenti per necessità sopravvenute del conduttore saranno a carico del conduttore stesso previo consenso scritto del locatore. Tale consenso esclude la possibilità per il locatore di esigere il ripristino della situazione preesistente al termine del rapporto.

ART. 8 – RESPONSABILITA' DEL CONDUTTORE

Il conduttore si obbliga ad osservare ed a fare osservare dai suoi dipendenti il regolamento interno dello stabile che dichiara di conoscere e di accettare e comunque le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.

ART. 9 – SERVIZI

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

ART. 10 – SPESE CONDOMINIALI E UTENZE

Sono a carico del conduttore le spese condominiali di spettanza, come pure tutti i consumi interni di energia elettrica, acqua, gas, tassa dei rifiuti solidi urbani e riscaldamento, nonché le spese di allacciamento delle suddette forniture da parte degli Enti Erogatori.

ART. 11 – VERBALE DI CONSEGNA DELL'IMMOBILE

Del processo di consegna dell'immobile verrà redatto verbale sottoscritto dalle parti

ART.12 – VISITA

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

ART. 13 – SPESE CONTRATTUALI

Tutte le spese di bollo e le imposte di registro, ove il presente contratto venga sottoposto a registrazione, saranno a carico delle parti come per legge. Il locatore si impegna a versare annualmente l'imposta di registro, richiedendo successivamente il pagamento della quota parte spettante ad Arpa.

ART.14 – MODIFICA DEL 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, e 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 – FORO COMPETENTE

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

Bologna, li. .../.../2015

IL LOCATORE

(Dott. Federico Donati)

IL CONDUTTORE

(Dott. Franco Zinoni)

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

2 - DURATA

3 – CANONE DI LOCAZIONE

4 – AGGIORNAMENTO ISTAT DEL CANONE DI LOCAZIONE

5 – DESTINAZIONE E SUBLOCAZIONE

6 – RESPONSABILITA' DEL LOCATORE

8 – RESPONSABILITA' DEL CONDUTTORE

13 – SPESE CONTRATTUALI

15 – FORO COMPETENTE

IL LOCATORE

(Dott. Federico Donati)

IL CONDUTTORE

(Dott. Franco Zinoni)

N. Proposta: PDTD-2015-707 del 02/11/2015

Centro di Responsabilità: Direzione Tecnica

OGGETTO: Direzione Tecnica. Contratto di locazione dell'unità immobiliare ad uso uffici ubicata in Modena - Via Begarelli 13 e di un'autorimessa sita in Modena - Via Poletti 27, per il CTR Ambiente e Salute.

PARERE CONTABILE

Il sottoscritto Dott. Bacchi Reggiani Giuseppe, Responsabile dell'Area Bilancio e Controllo Economico, esprime parere di regolarità contabile ai sensi del Regolamento Arpa sul Decentramento amministrativo.

Data 11/11/2015

Il Responsabile dell'Area Bilancio e
Controllo Economico
