

ARPAE
Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia
dell'Emilia - Romagna

* * *

Atti amministrativi

Determinazione dirigenziale	n. DET-2016-537	del 01/07/2016
Oggetto	Struttura Autorizzazioni e Concessioni di Modena. Locali ad uso uffici presso il complesso "Direzionale 70" di Via Giardini a Modena in uso ad Arpae ai sensi della L.R. n. 13/2015 – Trasferimento ai sensi della Legge n. 56/2014 e della L.R. n. 13/2015 dei contratti di locazione.	
Proposta	n. PDTD-2016-544	del 30/06/2016
Struttura adottante	Struttura Autorizzazioni E Concessioni Di Modena	
Dirigente adottante	Rompianesi Giovanni	
Struttura proponente	Struttura Autorizzazioni E Concessioni Di Modena	
Dirigente proponente	Dott. Rompianesi Giovanni	
Responsabile del procedimento	Rompianesi Giovanni	

Questo giorno 01 (uno) luglio 2016 presso la sede di Via Giardini, 474/c in Modena, il Responsabile della Struttura Autorizzazioni E Concessioni Di Modena, Dott. Rompianesi Giovanni, ai sensi del Regolamento Arpae sul Decentramento amministrativo, approvato con D.D.G. n. 100 del 30/12/2015 e dell'art. 4, comma 2 del D.Lgs. 30 marzo 2001, n. 165 determina quanto segue.

Oggetto: Struttura Autorizzazioni e Concessioni di Modena. Locali ad uso uffici presso il complesso “Direzionale 70” di Via Giardini a Modena in uso ad Arpae ai sensi della L.R. n. 13/2015 – Trasferimento ai sensi della Legge n. 56/2014 e della L.R. n. 13/2015 dei contratti di locazione.

RICHIAMATE:

- la D.D.G. n. 101 del 30/12/2015 recante: “Direzione Amministrativa. Area Bilancio e Controllo Economico. Approvazione del Bilancio pluriennale di previsione dell’Agenzia per la prevenzione, l’ambiente e l’energia dell’Emilia-Romagna per il triennio 2016-2018, del Piano Investimenti 2016-2018, del Bilancio economico preventivo per l’esercizio 2016, del Budget generale e della programmazione di cassa 2016”;
- il Regolamento Arpae in materia di Decentramento amministrativo, approvato con D.D.G. n. 100 del 31/12/2015 che nell'allegato C) lett. F), attribuisce la competenza al Responsabile delle Strutture Autorizzazioni e Concessioni di adottare gli atti connessi alla stipulazione di contratti di locazione, noleggio e comodato;

PREMESSO:

- che la Provincia di Modena conduce in locazione alcuni locali ad uso ufficio all'interno del complesso immobiliare denominato Zeta Due in Via Giardini n. 474/c /2° piano) a Modena;
- che a far data dal 01/01/2016 il personale Provinciale che occupa tali spazi è diventato personale di Arpae, in quanto preposto all'esercizio delle funzioni oggetto del riordino ai sensi della L.R. 13/2015 art. 14, in attuazione della Legge 56/2014;

CONSIDERATO:

- che in questa fase di stabilizzazione delle funzioni ed in attesa di eventuali altre soluzioni, tali uffici devono rimanere a disposizione del personale trasferito;
- che con note prot. 27933 e prot. 27930 del 08/06/2016 la Provincia di Modena ha informato le proprietà interessate Carri del Monte e Zetdue Direzionale 70 del trasferimento di competenze e della necessità di procedere al trasferimento della titolarità dei contratti di locazione, chiedendo il formale assenso al subentro di Arpae alla Provincia di Modena, agli atti dell'Area Patrimonio e Servizi Tecnici;
- che con note del 14/06/2016 assunte al protocollo della Provincia di Modena con il n. 28889 e 28297, le proprietà Carri – Dal Monte e Zetadue Direzionale 70 SpA hanno formalmente autorizzato il subentro di Arpae nella titolarità dei contratti di locazione;

RILEVATA:

- la necessità di Arpae di subentrare alla Provincia di Modena nella titolarità dei contratti di locazione stipulati per questi uffici già occupati dal personale assegnato all'Agenzia;

VISTA:

- la copia dei contratti di locazione che individuano i locali oggetto di trasferimento allegati al presente atto con la lettera A)-B)-C)-D);
- la determinazione del Dirigente della Provincia di Modena n. 98 del 17/06/2016 di presa d'atto della necessità di procedere al trasferimento della titolarità degli affitti citati;

CONSIDERATO:

- che nello specifico l'Agenzia deve subentrare nella titolarità dei seguenti contratti di locazione:

Proprietà	Rep/RSP	del	Mq.	Fg	Mapp	Sub
Carri-Del Monte	23622	09/06/1983	663,95 inclusi n. 2 posti auto	55	48	86 oltre sub 241 e 242 per n.2 posti auto
Carri-Del Monte	23629	22/06/1983	241,46	155	48	53
Zetadue Direzionale 70 SpA	349	02/07/2001	500	155	48	53
Zetadue Direzionale 70 SpA	1391	01/02/2006	n.8 posti auto	155	48	252-253-255-256-246-240-239-238

- che oltre ai canoni di locazione Arpae subentrerà nelle spese condominiali;
- che la Provincia di Modena a conclusione dell'avvenuto trasferimento della titolarità dei contratti suindicati, provvederà a quantificare i costi delle spese sostenute per il periodo 01/01/2016 – 30/06/2016, somme che Arpae dovrà rimborsare alla Provincia di Modena;

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. Giovanni Rompianesi;
- 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, al subentro della titolarità dei seguenti contratti di locazione, in esecuzione della Legge n. 56/2014 e della L.R. n.13/2015, relativi agli uffici posti in Via Giardini n.474/C (piano 2°) presso il complesso denominato “Direzionale 70”:
 - Proprietà Carri Renzo e Del Monte Maria Carla della superficie di mq. 663,95 compresi n. 2

posti auto identificati catastalmente con il foglio 155, mappale 48 subalterno 86 cat. A/10 e subalterni 241 e 242 cat. C/6; canone annuale di locazione vigente Euro 29.154,18 da corrispondere in rate semestrale al 01/01 e al 01/07 di ogni annualità scadenza contratto 31/12/2018;

- Proprietà Carri Renzo e Del Monte Maria Carla della superficie di mq.261,46 identificati catastalmente con il foglio 155, mappale 48 subalterno 53 cat. A/10 canone annuale di locazione vigente € 11.480,76 da corrispondere in rate semestrale al 01/01 e al 01/07 di ogni annualità scadenza contratto 31/12/2018;
- Proprietà Zeta Due Direzionale 70 SpA della superficie di mq. 500,00 identificati catastalmente con il foglio 155, mappale 48 subalterno 87 cat. A/10 canone annuale di locazione vigente Euro 44.611,87 iva compresa da corrispondere in rate semestrale al 01/01 e al 01/07 di ogni annualità scadenza contratto 01/07/2019;
- Proprietà Zeta Due Direzionale 70 SpA n. 8 posti auto al piano interrato identificati catastalmente con il foglio 155, mappale 48 subalterni 252-253-255-256-246-240-239-238 cat. C/6 canone annuale di locazione vigente Euro 4.783,14 iva compresa da corrispondere in rate semestrale al 01/02 e al 01/08 di ogni annualità scadenza contratto 31/01/2018;

2. di disporre il pagamento delle spese condominiale, sostenute dalla Provincia stimate in Euro 80.000,00 iva compresa;
3. di altresì atto che Arpae provvederà a comunicare all'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Modena il subentro nella titolarità dei contratti di locazione indicati con effetto dal 01/07/2016;
4. di dare atto che l'importo complessivo di Euro 462.996,26 iva compresa, di cui Euro 242.996,26 relativi ai canoni d'affitto ed Euro 220.000,00 per spese condominiali, relativo al presente provvedimento, avente natura di "Affitti", è a carico degli esercizi dal 2016 al 2019, è compreso nel budget annuale e nel conto economico preventivo pluriennale con riferimento al centro di costo MOSAC, e che le spese relative ai costi sostenuti dalla Provincia saranno quantificati e rimborsati con apposito atto;

e risulta così suddiviso:

anno 2016 (dal 01/7 al 31/12/2016) Euro 45.014,97 per affitto oltre ad Euro 40.000,00 per spese condominiali (iva compresa) e così per complessivi Euro 85.014,97;

anno dal 2017 (dal 01/01/2017-31/12/2017) Euro 90.029,95 per affitto oltre ad Euro 80.000,00 per spese condominiali (iva compresa) e così per complessivi Euro 170.029,95;

anno 2018 (dal 01/01/2018 al 31/12/2018) Euro 85.645,40 per affitto oltre ad Euro 80.000,00 per spese condominiali (iva compresa) e così per complessivi Euro 165.645,40;

anno 2019 (dal 01/01/2019 al 01/07/2019) Euro 22.305,94 per affitto oltre ad Euro 20.000,00

per spese condominiali (iva compresa) e così per complessivi Euro 42.305,96;

3. che l'importo corrispondente al 50% delle spese per la registrazione annuale del contratto fino al 2019 verrà comunicato di volta in volta dal conduttore e corrisposto con la tipologia delle spese in economia previste nel conto "imposte e tasse" nei rispettivi budget annuali sul centro di costo.

Il Responsabile della
Struttura Autorizzazioni e Concessioni di Modena
(Dott. Giovanni Rompianesi)

Antonio



- PROVINCIA DI MODENA -

-----00----- REP.N. 23622

CONTRATTO DI AFFITTO DI LOCALI POSTI IN MODENA - VIA
GIARDINI N. 420 NEL COMPLESSO IMMOBILIARE "ZETADUE" DA
ADIBIRE AD UFFICI PROVINCIALI.

-----00-----

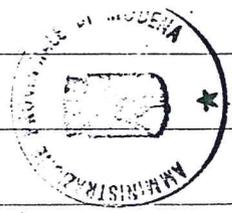
L'anno 1983, millenovecentottantatre, il giorno di giovedì
9, nove, del mese di GIUGNO -----
in Modena, presso gli Uffici della Provincia, in Viale
Martiri della Libertà, 34;

P R E M E S S O:

- che con contratto Rep.n. 23196 in data 22.4.1981, regi-
strato a Modena il 7.5.1981 al n. 3717 atti privati l'Ammi-
nistrazione Provinciale di Modena ha assunto in locazione
alcuni locali siti in Modena nel complesso immobiliare
denominato "ZETADUE", da adibire ad aule scolastiche per la
succursale dell'Istituto Tecnico Commerciale "J.Barozzi" di
Modena, di complessivi mq. 2874,17 così suddivisi:

- Proprietà Carri Renzo e Giovanni mq. 261,46 X
- Proprietà Corradini G. Piero e Stefano mq. 653,95 X
- Proprietà Vezzalini Romano mq. 1020
- Proprietà Sighinolfi Loris mq. 239,72
- Proprietà Forghieri Ermanno mq. 239,72
- Proprietà Gozzi Rizziero mq. 239,72
- Proprietà Zagni Raffaella mq. 219,60

Antonio
Prof. Giuseppe Nuara



IL PRESIDENTE
(Prof. Giuseppe Nuara)

- che a seguito del trasferimento della succursale dell'Istituto Tecnico Commerciale "J.Barozzi" di Modena in nuovi locali di proprietà della Provincia, è stato provveduto a dare regolare disdetta del contratto di locazione sopra citato con effetto dal giorno 1.10.1982;

- che, a seguito della riorganizzazione dei servizi Provinciali, si è determinata la necessità di reperire nuovi locali da adibire ad uffici provinciali, per cui si è ritenuto di riassumere una parte dei locali già rilasciati;

- che i suddetti locali di mq. 653.95, oltre a due posti macchina di mq. 10 cadauno calcolati al 50%, quindi di totali mq. 663,95, sono stati oggetto di trattative svolte con i proprietari a seguito delle quali si è convenuto di addivenire alla stipula di nuovi contratti di locazione a far tempo dall'1.1.1983 per la durata di anni sei al canone annuo di L. 46.500.= il mq.;

- che il Consiglio Provinciale, con deliberazione n. 1/252 del 18.2. 1983, esecutiva dal 22.5.1983, ha pertanto determinato di stipulare un contratto di locazione con i Signori Corradini Gian Piero e Stefano, decorrente dall'1.1.1983 della durata di anni sei, per il canone annuo di L. 30.873.675.=;

TUTTO CIO' PREMESSO:

Tra i Signori:

PROF. GIUSEPPE NUARA, nato a Palermo il 22.11.1936 e resi-

dente a Modena, che agisce esclusivamente in nome e per conto dell'Amministrazione Provinciale di Modena nella sua qualità di Presidente, ed in esecuzione della deliberazione in premessa richiamata;

SIG. CORRADINI GIAN PIERO, nato a Modena il 29.5.1954, ivi residente in Via Graziosi n. 46;

SIG. CORRADINI STEFANO, nato a Modena il 20.11.1957, ivi residente in Via Graziosi n. 46;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

L'Amministrazione Provinciale di Modena, come sopra rappresentata, assume in locazione dai Sigg. Corradini Gian Piero e Corradini Stefano, i locali posti in Modena, Via Giardini n. 420, nel complesso immobiliare denominato "ZETADUE", di complessivi mq. 663,95, compresi i due posti macchina.

La locazione è fatta ed accettata ai seguenti patti e condizioni:

1) - I locali vengono ceduti e assunti in locazione per essere adibiti ad uffici provinciali o per altri compiti istituzionali dell'Ente;

2) La durata della locazione è fissata in anni sei a decorrere dal 1° gennaio 1983 e quindi fino al 31 dicembre 1988. L'Amministrazione Provinciale può tuttavia recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone preavviso ai locatori, a mezzo lettera raccomandata, almeno un anno prima della data in cui il recesso dovrà avvenire;

3) Il canone annuo viene concordato in L. 46.500.= (quarantaseimilacinquecento) al mq. per complessive L. 30.873.675.- = annue, da pagarsi in rate semestrali anticipate, scadenti il 1° gennaio ed il 1° Luglio di ogni anno, con quietanza del Sig. Corradini Ezio;

4) Le Parti convengono fin d'ora che a partire dal quarto anno il canone dovrà essere aggiornato secondo quanto previsto dall'art. 32 della Legge 27.7.1978 n. 392.

5) Il canone non comprende le spese condominiali generali e speciali, quali ad esempio: motori ed apparecchiature di uso comune, acqua calda e fredda, quelle per il funzionamento degli impianti centrali e quelli di forza motrice, riscaldamento, nonché le altre meglio descritte nel regolamento condominiale. Il riparto fra i vari inquilini delle suddette spese avverrà secondo le norme stabilite nelle tabelle allegate al regolamento condominiale, con facoltà per l'Amministrazione del condominio di richiedere il versamento di acconti in via anticipata, in base al bilancio preventivo e salvo consuntivo.

6) L'Amministrazione Provinciale non può apportare alcuna altra modifica ai locali ed agli impianti in genere, senza il preventivo consenso scritto dei proprietari.

7) E' fatto altresì divieto di sublocazione senza il consenso scritto dei locatori.

8) Le spese per energia elettrica e illuminazione sono a



carico della Provincia, cui vengono intestati appositi contattori.

9) Le spese di registrazione del contratto di locazione sono poste a carico della Provincia e dei proprietari in parti uguali, le altre spese sono poste a carico della Provincia.

10) Per quanto non espressamente previsto nel presente atto, valgono le disposizioni del Codice Civile e le norme contenute nelle disposizioni di legge vigente in materia di locazione di immobili urbani.

11) In particolare i locatori si impegnano ad assicurare la tempestiva sostituzione o riparazione dei motorini elettrici dei generatori di aria calda posti in ciascun locale, entro e non oltre tre giorni dalla segnalazione del guasto da effettuarsi all'Amministrazione del Condominio, delegando ad essa ogni fornitura, incombenza e prestazione all'uopo occorrente.

12) La Provincia si impegna a collocare per tutta la lunghezza delle vetrate esterne dei cancelletti estensibili in metallo a propria cura e spese, con recupero della medesima sui canoni di affitto nella misura del 50% nel 1983 e l'altro 50% nel 1984, ed in proporzione ai metri di lunghezza corrispondente alle varie proprietà.

Il presente contratto, mentre è impegnativo ed obbligatorio fin da ora per i locatori, lo diverrà per la Provincia di

Modena solo ad ottenuta esecutività.

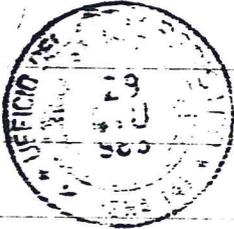
Fatto in triplice originale, letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA DI MODENA

[Handwritten signature]
IL LOCATORE



[Handwritten signature]
[Handwritten signature]



- PROVINCIA D MODENA -

Il presente atto mmi è stato oggi esibito dalle Parti per la sua registrazione nel registro Repertorio e per gli altri incombenti di legge.

Modena, li 9.6.1983

IL VICE SEGRETARIO GENERALE

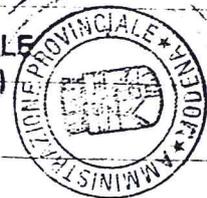
(Dott. Giorgio Ronchetti)



[Handwritten signature]

Il presente contratto previa comunicazione al Comitato Regionale di controllo, disposta il 17-6-1983 è divenuto esecutivo, ai sensi della Legge Regionale 27-2-1974 n. 9 art. 6 come modificato dalla Legge Regionale 29-7-1979 n. 17, il 27-6-1983.

IL SEGRETARIO GENERALE
(Avv. Eugenio Marchio)



UFFICIO PROVINCIALE MODENA
N. 5535
IL COMPRESARIO

618.000 (se esente di imposte)
11.1983
[Handwritten signature]

- PROVINCIA DI MODENA -

RSP. N. 1391

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI N. 8 POSTI AUTO SITUATI NEL
POARCHEGGIO INTERRATO DEL COMPLESSO DIREZIONALE 70 DI
MODENA.

-----==00=-----

L'anno duemilasei, il giorno uno del mese di febbraio

1 FEBBRAIO 2006

in Modena, presso gli Uffici della Provincia, in Via-
le Martiri della Libertà, 34;

Tra i Signori:

MEDICI DR. RENZO nato a Concordia sulla Secchia (Mo)
il 17.7.1966, che dichiara di intervenire in questo
atto nella sua qualità di Dirigente del Servizio
Ragioneria e Patrimonio della "PROVINCIA DI MODENA"
con sede in Modena (Mo), Viale Martiri della Libertà
n. 34,

Codice Fiscale 01375710363

ove elegge domicilio, e quindi in rappresentanza di
detto Ente, ai sensi dell'art. 53, comma 3' dello
Statuto della Provincia di Modena,

ed in esecuzione della detereminazione n. 4
dell'11/01/2006;

di seguito denominato "conduttore";

MONTAGNANI MARCO, nato a Formigine (MO) il

29/03/1947, ed ivi residente in Via Bassa Paolucci, frazione Casinalbo, il quale interviene nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione in nome e per conto della Società ''ZETADUE DIREZIONALE 70 S.P.A.'' con sede in MODENA (MO), Via Giorgi n. 27,

Codice Fiscale e Partita IVA 01021290364;

di seguito denominato "locatore";

P R E M E S S O:

- che il Dirigente del Servizio Ragioneria e Patrimonio Dr. Renzo Medici, con determinazione n. 4 dell'11/01/2006, esecutiva ai sensi di legge, ha determinato di assumere in locazione dalla Società ZETADUE DIREZIONALE 70 S.P.A. con sede in MODENA (MO) n. 8 posti auto situati nel parcheggio interrato del complesso immobiliare denominato Direzionale 70 a Modena in Via Giardini n. 474;

TUTTO CIO' PREMESSO:

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

1. Con il presente contratto il locatore, concede in locazione al conduttore otto posti auto censiti al N.C.E.U di Modena Foglio 155 mappale 48 sub. 252, 253, 255, 256 di mq. 13 circa cadauno e sub. 246, 240, 239, 238 di mq. 10 circa cadauno, posti al piano interrato dell'edificio di Via Giardini 474 in Modena

all'interno del complesso Direzionale 70, meglio evidenziati nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "A".

2. Il locatore dichiara che i posti auto oggetto del presente contratto sono in regola con le norme edilizie e urbanistiche vigenti.

3. La locazione decorre dalla data di sottoscrizione del presente atto ed avrà una durata pari a 6 (=sei) anni; il presente contratto si intenderà rinnovato tacitamente per ulteriori sei anni, salvo disdetta di una delle parti da comunicarsi a mezzo lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della scadenza. Per il periodo intercorrente dal 01.01.2006 alla data di effettiva stipulazione del contratto, la Provincia di Modena si impegna a versare al locatore un indennizzo pari al canone annuo di locazione rapportato al periodo di occupazione; tale somma sarà pagata subito dopo la stipula del contratto secondo le modalità di cui al successivo art.5).

4. Il contratto si intende automaticamente risolto, indipendentemente dalla data di scadenza dello stesso, qualora il conduttore recedesse dal contratto rep. 349 del 02.07.2001 relativo alla locazione dei locali di proprietà della Società Zetadue Direzionale 70 S.P.A. adibiti ad uffici provinciali, attualmente

sede dell'Area Lavori Pubblici.

5. Il canone di locazione annuale, stabilito in € 4.200,00 più I.V.A. al 20% per un totale di € 5.040,00 dovrà essere corrisposto in due rate semestrali anticipate mediante versamento a favore della Società Zetadue Direzionale 70 S.P.A. sul c/c bancario n. 1825 del Banco Popolare di Verona e Novara S.C.R ag. C di Modena ABI 5188 CAB 12903.

6. A partire dal secondo anno di locazione, il canone sarà aggiornato annualmente in base all'indice Istat della variazione dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi nell'anno precedente ai sensi dell'art. 1 comma 9 sexies della Legge 05/04/1985 n. 118 nella misura del 75%. (indice ISTAT del mese antecedente alla data di stipula del presente atto).

7. E' fatto assoluto divieto al conduttore cedere il presente contratto o sublocare anche solo in parte i posti auto.

8. Sono a carico del conduttore le spese di piccola manutenzione ordinaria e le spese condominiali.

9. Le spese di bollo e di registrazione del presente contratto fanno carico alle parti in ragione di metà ciascuna. Il presente contratto sarà registrato a cura del conduttore.

10. Per tutto quanto non previsto nel presente contratto le parti si riportano alle disposizioni del Codice Civile in materia di locazioni, alla Legge n. 392/1978 e alle relative consuetudini locali.

11. Per eventuali controversie che dovessero insorgere tra le parti in merito all'interpretazione e all'esecuzione del presente contratto, le parti riconoscono competente a decidere il Foro di Modena.

Il presente atto, soggetto ad IVA, verrà registrato in caso d'uso, ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 26.4.1986 n. 131.

Fatto in unico originale, letto, approvato e sottoscritto.

LA PROVINCIA DI MODENA

F.to Renzo Medici

IL LOCATORE

F.to Marco Montagnani



- PROVINCIA DI MODENA -

Registro Scritture Private n. 349

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI LOCALI PER L'AMPLIAMENTO
DELL'ATTUALE SEDE DELL'ASSESSORATO VIABILITA',
TRASPORTI, EDILIZIA E PATRIMONIO PRESSO IL DIREZIONALE
70, VIA GIARDINI N. 474, MODENA.

-----=00=-----

L'anno 2001 (duemilauno), il giorno di lunedì 2, due, del
mese di luglio -----

2 LUGLIO 2001

in Modena, presso gli Uffici della Provincia, in Via
Giardini n. 474/C

P R E M E S S O:

- che con deliberazione n. 181 del 15/5/2001, divenuta
esecutiva in data 28/5/2001, assunta agli atti della
Amministrazione Provinciale con Prot. n. 45868 del
16/5/2001, la Giunta Provinciale ha deliberato di
assumere in locazione dalla Società ZETADUE
DIREZIONALE 70 S.p.a. di Modena (Mo) i locali siti in
Modena, via Giardini n. 474, 2° piano presso il
complesso "Direzionale 70", da destinare a nuova sede
degli Uffici Provinciali dell'Assessorato Viabilità,
Trasporti, Edilizia e Patrimonio;
- che il Dirigente del Servizio Patrimonio Dr.ssa
Cristina Luppi, con determinazione n. 23 del

30/5/2001, divenuta esecutiva in data 4/6/2001, assunta agli atti della Amministrazione Provinciale con Prot. n. 50972 del 30/05/2001, ha determinato di stipulare un contratto di locazione per la conduzione dei suddetti locali;

TUTTO CIO' PREMESSO:

Tra i Signori:

LUPPI DR.SSA CRISTINA, nata a Medolla (Mo) il 10 novembre 1952, domiciliata per la carica presso l'Ente rappresentato, la quale interviene, ai sensi dell'art. 53, comma 3' dello Statuto della Provincia di Modena, nella sua qualità di Dirigente del Servizio Patrimonio, quindi in rappresentanza della "PROVINCIA DI MODENA" con sede in Modena (Mo), Viale Martiri della Libertà n. 34,

Codice Fiscale 01375710363

ed in esecuzione della determinazione n. 23/2001 in premessa richiamata, di seguito definita Condittrice;

ING. MONTAGNANI MASSIMO, nato a Modena il 10 novembre 1958, domiciliato per la carica presso la Società rappresentata, il quale interviene nella sua qualità di Legale rappresentante in nome e per conto della Ditta ''ZETADUE DIREZIONALE 70'' con sede in Modena (Mo), Via Giardini n. 456,

Partita IVA 00175890367

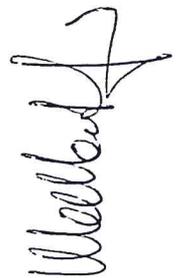


di seguito denominata Locatrice;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

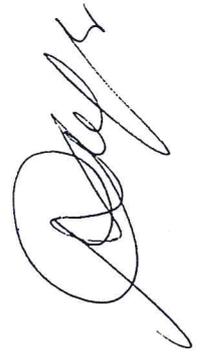
La Provincia di Modena, rappresentata come sopra, assume in locazione dalla Società ZETADUE DIREZIONALE 70 con sede in Modena (Mo) i locali siti in Via Giardini n. 474 a Modena, presso il complesso "Direzionale 70", identificati al N.C.E.U. del Comune di Modena al Foglio 155, Mappale 48, subalterno 87, per un totale di mq. 500 circa, come risulta dalla planimetria che, sottoscritta dalle parti si allega al presente atto sotto A), per formarne parte integrante e sostanziale, alle seguenti condizioni:

1. La locazione avrà la durata di anni 6 + 6 con inizio dalla data di stipula del presente atto; per il periodo antecedente la stipula, vale a dire dalla data di sottoscrizione del verbale di consegna dell'immobile in oggetto sino al giorno antecedente la stipula, le parti convengono di regolare l'utilizzo mediante il pagamento di un'indennità pari al canone annuo rapportato al periodo di occupazione, da pagarsi in un'unica soluzione dopo la sottoscrizione del presente contratto secondo le modalità di cui al successivo art. 3.
2. Il conduttore ha facoltà di recedere



anticipatamente dal presente contratto dandone disdetta a mezzo Raccomanda A/R almeno 6 mesi prima. La Locatrice potrà recedere ai sensi e con le modifiche di cui all'art. 29 - Legge n. 392/1978;

3. Il prezzo della locazione è stabilito a corpo in L. 70.000.000 (settantamiloni) + I.V.A. annue (pari a Euro 43.382,38), da pagarsi in due rate semestrali anticipate, con scadenza al 1 luglio e al 1 gennaio di ogni anno, con bonifico bancario sul c/c n. 44849 presso la Rolo Banca 1473 Filiale di Modena - Piazza Grande ABI 03556 CAB 12930;
4. Ai sensi dell'art. 32 della Legge n. 392/1978, come sostituito dall'art. 1 della Legge 05.05.1985 n. 118, le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, a partire dal secondo anno, nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati;
5. La Conduttrice, ad esclusione della prima rata che verrà liquidata dopo l'esecutività degli atti che approvano il presente contratto, non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna

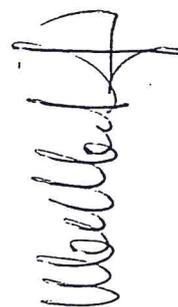
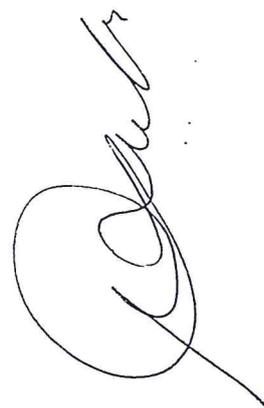




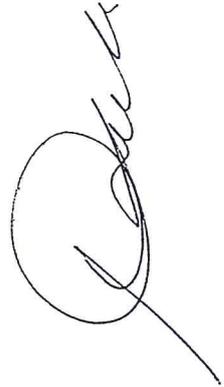
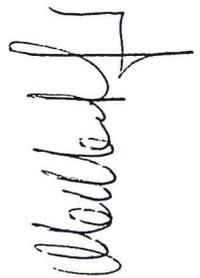
- azione o eccezione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute;
6. I locali si concedono per il solo uso di ufficio con divieto di sublocazione e cessione anche parziale e divieto di mutamento di destinazione. Ai fini di quanto previsto negli artt. 34, 35, 37 e seguenti della Legge n. 392/1978, la Conduttrice dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che comporta contatti diretti con il pubblico;
 7. Ai fini di quanto previsto dall'art. 27, 8° comma della Legge n. 392/1978, si dichiara che motivo di recesso potrà essere il diniego delle autorizzazioni o concessioni richieste dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento dell'attività della Conduttrice;
 8. La Locatrice dichiara che l'unità immobiliare è in regola con le norme edilizie e urbanistiche avendo l'immobile ottenuto concessione di edificazione e licenza di abitabilità nonché con le norme relative alla sicurezza previste dalla legislazione vigente;
 9. La Locatrice si impegna ad eseguire, previo accordo con la Conduttrice, tutte quelle modificazioni all'unità immobiliare concessa in locazione con il presente atto, che dovessero essere imposte da

normative sopravvenute o da disposizioni generali delle Autorità; nell'eventualità che tale situazione si verifichi, la Conduttrice si impegna, a sua volta, a corrispondere alla Locatrice, a titolo di integrazione del canone di locazione, un aumento pari all'interesse legale sul capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati; tale maggiorazione verrà sottoposta ad indicizzazione con i medesimi criteri e modalità di cui al precedente art. 4);

10. La Conduttrice dichiara che di aver esaminato i locali in oggetto e di averli trovati adatti al proprio uso. Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione non potrà essere fatta dalla Conduttrice senza il preventivo consenso scritto della Locatrice. Restano a carico della Conduttrice le riparazioni di piccola manutenzione ai sensi del C.C., con particolare riferimento a quelle da farsi agli impianti di acqua, riscaldamento/condizionamento, luce e sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento;

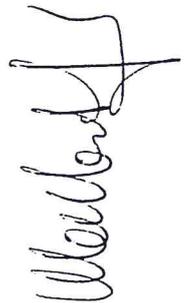
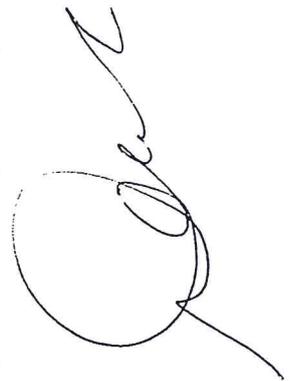


11. I locali vengono locati nelle condizioni descritte dal verbale da firmarsi dalle parti al momento della consegna delle chiavi e da conservarsi agli atti. Al termine della locazione gli stessi dovranno essere restituiti nelle stesse condizioni generali di cui al verbale, salvo il deperimento, dovuto all'uso, delle parti strutturali e impiantistiche non accessibili;
12. Sono poste a carico della Conduttrice dal momento della consegna tutte le spese relative alle utenze di riscaldamento, dei contatori acqua ed energia elettrica, nonché delle spese condominiali, secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni di legge;
13. La Conduttrice esonera espressamente la Locatrice da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti derivanti da fatto colposo o doloso di altri conduttori o di terzi in genere;
14. La Conduttrice si obbliga ad osservare e a far osservare dai suoi dipendenti il regolamento interno dello stabile che dichiara di conoscere e di accettare e comunque rispettare le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile;
15. La Locatrice è esonerata da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'C' followed by a series of loops and a long horizontal stroke extending to the right.A handwritten signature in black ink, appearing to be the name 'Waldemar' written vertically in a cursive style.

dalla sua volontà;

16. La Conduttrice autorizza espressamente la Locatrice a fornire i propri dati personali all'Amministratore dello stabile o a terzi per adempimenti riguardanti la locazione o comunque ad essa collegati;
17. La Locatrice potrà in qualunque momento, durante l'orario d'ufficio, ispezionare o far ispezionare i locali affittati;
18. L'inadempienza da parte della Conduttrice di uno dei patti contenuti in questo contratto produrrà, ipso jure, la sua risoluzione;
19. Come concordato tra le parti, la Conduttrice si impegna ad eseguire i lavori di realizzazione della porta di comunicazione tra la porzione di immobile di proprietà dei sigg.ri Carri e Del Monte (previo accordo con gli stessi) già in locazione alla Provincia di Modena e la porzione di immobile di proprietà della Locatrice oggetto del presente contratto di locazione, nonché al suo ripristino a fine locazione. La Conduttrice si impegna altresì ad eseguire tutti i lavori necessari per garantire il regolare svolgimento delle normali attività d'ufficio (es. adeguamento impianti elettrici a fini informatici, cablaggio, installazione di





ulteriori punti telefono, realizzazione pareti divisorie) in conformità alle normative vigenti e a disposizioni generali delle Autorità; la proprietà si impegna a firmare gli elaborati per presentare le eventuali richieste di concessione o dichiarazioni di inizio attività (D.I.A) che si rendessero necessarie, nonché al ripristino, qualora la proprietà lo rivendichi a fine locazione;

20. Le spese conseguenti alla stipula del presente contratto di locazione saranno regolate in base alle disposizioni di cui all'art. 16/bis del R.D. n. 2440 del 1923;

21. Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili;

22. Per eventuali controversie che dovessero insorgere in dipendenza del presente atto, le parti concordano di riconoscere competente il Foro di Modena.

Il presente atto, soggetto ad IVA, verrà registrato in caso d'uso, ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 26.4.1986 n. 131.

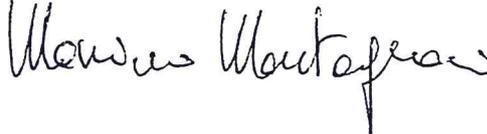
Fatto in unico originale, letto, approvato e

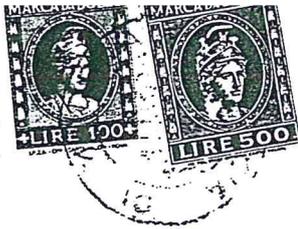
sottoscritto.

LA PROVINCIA DI MODENA
IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO PATRIMONIO

LA LOCATRICE

SOCIETA' ZETADUE DIREZIONALE 70

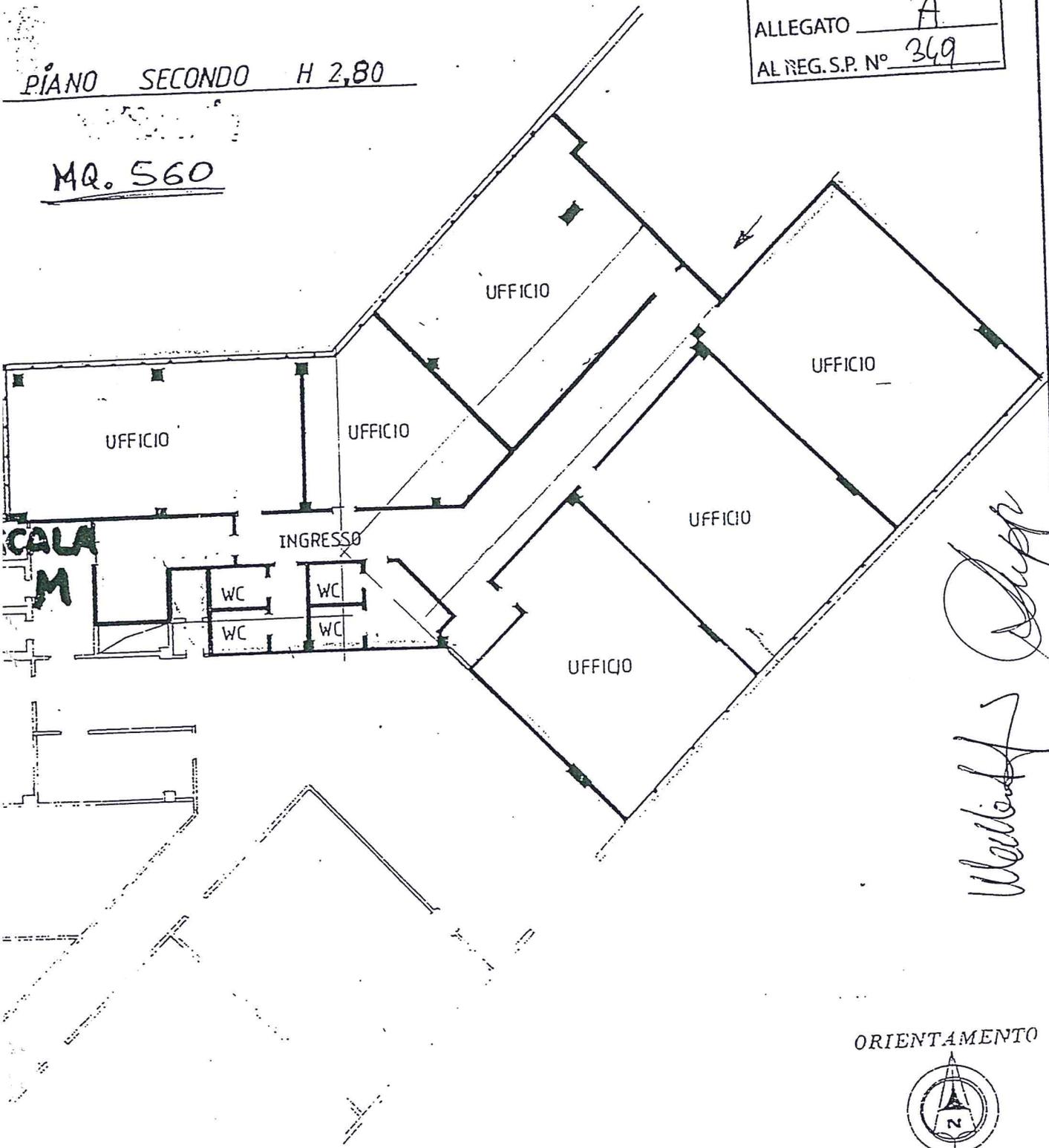




ALLEGATO A
AL REG. S.P. N° 369

PIANO SECONDO H 2,80

MQ. 560



Waldemar Schupp

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

ZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

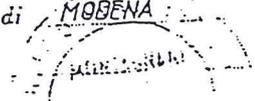
FOGLIO. 155

MAPP. 48

Compilata dal PERITO INDUSTRIALE
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
LUIGI MONTAGNANI

Iscritto all'Albo de PERITI INDUSTRIALI
della Provincia di MOBENA

DATA





- PROVINCIA DI MODENA -

-----00----- Rep.n. 23629

CONTRATTO DI AFFITTO DI LOCALI POSTI IN MODENA - VIA GIARDINI N. 420 NEL COMPLESSO IMMOBILIARE "ZETADUE" DA ADIBIRE AD UFFICI PROVINCIALI.

-----00-----

L'anno 1983, millenovecentottantatre, il giorno di mercoledì 22, ventidue, del mese di Giugno -----

in Modena, presso gli Uffici della Provincia, in Viale Martiri della Libertà, 34;

P R E M E S S O:

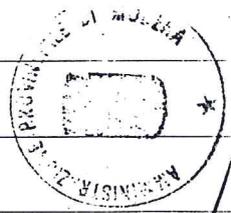
- che con contratto Rep.n. 23196 in data 22.4.1981, registrato a Modena il 7.5.1981 al n. 3717 atti privati l'Amministrazione Provinciale di Modena ha assunto in locazione alcuni locali siti in Modena nel complesso immobiliare denominato "ZETADUE", da adibire ad aule scolastiche per la succursale dell'Istituto Tecnico Commerciale "J.Barozzi" di Modena, di complessivi mq. 2874,17 così suddivisi:

Proprietà Carri Renzo e Giovanni	mq. 261,46
Proprietà Corradini G.Piero e Stefano	mq. 653,95
Proprietà Vezzalini Romano	mq. 1020
Proprietà Sighinolfi Loris	mq. 239,72
Proprietà Forghieri Ermanno	mq. 239,72
Proprietà Gozzi Rizziero	mq. 239,72
Proprietà Zagni Raffaella	mq. 219,60

Carri Renzo

D. Barozzi

IL VERSAMENTO DELL'IMPOSTA DI REGISTRO (2% sul canone) - DEVE ESSERE VERSATA PRESSO GLI UFFICI POSTALI C/C/ POSTALE N. 175000.



IL PREFETTO
(Prof. Giuseppe Nanni)

Prof. Nanni

- che a seguito del trasferimento della succursale dell'Istituto Tecnico Commerciale "J.Barozzi" di Modena in nuovi locali di proprietà della Provincia, è stato provveduto a dare regolare disdetta del contratto di locazione sopra citato con effetto dal giorno 1.10.1982;

- che, a seguito della riorganizzazione dei servizi Provinciali, si è determinata la necessità di reperire nuovi locali da adibire ad uffici provinciali, per cui si è ritenuto di riassumere una parte dei locali già rilasciati;

- che i suddetti locali sono stati oggetto di trattative svolte con i proprietari a seguito delle quali si è convenuto di addivenire alla stipula di nuovi contratti di locazione a far tempo dall'1.1.1983 per la durata di anni sei al canone annuo di L. 46.500.= il mq.;

- che il Consiglio Provinciale, con deliberazione n. 1/251 del 18.2. 1983, esecutiva dal 22.5.1983, ha pertanto determinato di stipulare un contratto di locazione con i Signori Carri Renzo e Del Monte Maria Carla, decorrente dall'1.1.-1983 della durata di anni sei, per il canone annuo di L. 12.157.890.=;

- che nel frattempo il Signor Carri Giovanni, con rogito a Ministero del Dott. Giuseppe Malaguti, notaio in Sassuolo, Rep.n. 43193 in data 10.3.1083, ha ceduto la sua quota di comproprietà indivisa di un mezzo dei locali in parola al fratello Sig. Carri Renzo, il quale ha acquistato in regime

di comunione legale dei beni colla Signora Del Monte Maria
Carla, ai sensi della Legge 19.5.1975 n. 151;

TUTTO CIO' PREMESSO:

Tra i Signori:

PROF. GIUSEPPE NUARA, nato a Palermo il 22.11.1936 e residente a Modena, che agisce esclusivamente in nome e per conto dell'Amministrazione Provinciale di Modena nella sua qualità di Presidente, ed in esecuzione della deliberazione in premessa richiamata;

SIG. CARRI RENZO, nato a Reggio E. il 13.4.1921;

SIGNORA DEL MONTE MARIA CARLA, nata a Traversetolo (Parma) il 19 settembre 1931;

residenti a Modena, Piazzale Risorgimento n. 41;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

L'Amministrazione Provinciale di Modena, come sopra rappresentata, assume in locazione dai Sigg. Carri Renzo e Del Monte Maria Carla, i locali posti in Modena, Via Giardini n. 420, nel complesso immobiliare denominato "ZETADUE", di complessivi mq. 261,46;

La locazione è fatta ed accettata ai seguenti patti e condizioni:

1) - I locali vengono ceduti e assunti in locazione per essere adibiti ad uffici provinciali o per altri compiti istituzionali dell'Ente;

2) La durata della locazione è fissata in anni sei a

decorrere dal 1° gennaio 1983 e quindi fino al 31 dicembre 1988. L'Amministrazione Provinciale può tuttavia recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone preavviso ai locatori, a mezzo lettera raccomandata, almeno un anno prima della data in cui il recesso dovrà avvenire;

3) Il canone annuo viene concordato in L. 46.500.= (quarantaseimilacinquecento) al mq. per complessive L. 12.157.890.- = annue, da pagarsi in rate semestrali anticipate, scadenti il 1° gennaio ed il 1° Luglio di ogni anno, con quietanza del Sig. Carri Renzo;

4) Le Parti convengono fin d'ora che a partire dal quarto anno il canone dovrà essere aggiornato secondo quanto previsto dall'art. 32 della Legge 27.7.1978 n. 392.

5) Il canone non comprende le spese condominiali generali e speciali, quali ad esempio: motori ed apparecchiature di uso comune, acqua calda e fredda, quelle per il funzionamento degli impianti centrali e quelli di forza motrice, riscaldamento, nonché le altre meglio descritte nel regolamento condominiale. Il riparto fra i vari inquilini delle suddette spese avverrà secondo le norme stabilite nelle tabelle allegate al regolamento condominiale, con facoltà per l'Amministrazione del condominio di richiedere il versamento di acconti in via anticipata, in base al bilancio preventivo e salvo consuntivo.

6) L'Amministrazione Provinciale non può apportare alcuna



altra modifica ai locali ed agli impianti in genere, senza il preventivo consenso scritto dei proprietari.

7) E' fatto altresì divieto di sublocazione senza il consenso scritto dei locatori.

8) Le spese per energia elettrica e illuminazione sono a carico della Provincia, cui vengono intestati appositi contatori.

9) Le spese di registrazione del contratto di locazione sono poste a carico della Provincia e dei proprietari in parti uguali, le altre spese sono poste a carico della Provincia.

10) Per quanto non espressamente previsto nel presente atto, valgono le disposizioni del Codice Civile e le norme contenute nelle disposizioni di legge vigente in materia di locazione di immobili urbani.

11) In particolare i locatori si impegnano ad assicurare la tempestiva sostituzione o riparazione dei motorini elettrici dei generatori di aria calda posti in ciascun locale, entro e non oltre tre giorni dalla segnalazione del guasto da effettuarsi all'Amministrazione del Condominio, delegando ad essa ogni fornitura, incombenza e prestazione all'uopo occorrente.

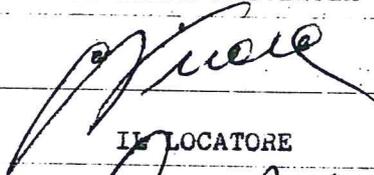
12) La Provincia si impegna a collocare per tutta la lunghezza delle vetrate esterne dei cancelletti estensibili in metallo a propria cura e spesa, con recupero della

medesima sui canoni di affitto nella misura del 50% nel 1983 e l'altro 50% nel 1984, ed in proporzione ai metri di lunghezza corrispondente alle varie proprietà.

Il presente contratto, mentre è impegnativo ed obbligatorio fin da ora per i locatori, lo diverrà per la Provincia di Modena solo ad ottenuta esecutività.

Fatto in triplice originale, letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA DI MODENA



IL LOCATORE


Del Monte Carlo



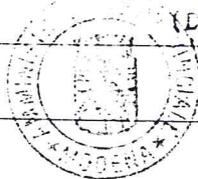
- PROVINCIA DI MODENA -

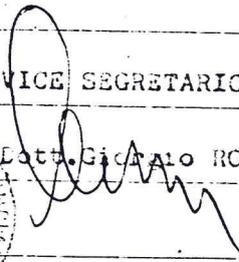
Il presente atto mi è stato oggi esibito dalle Parti per la sua registrazione nel registro Repertorio e per gli altri incombenenti di Legge.

Modena, li 22 . 6.1983

IL VICE SEGRETARIO GENERALE

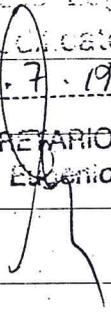
(Dott. Giacomo Ronchetti)





scante contratto previa comunicazione al Consiglio Regionale di controllo, discusso il 22.6.1983.
In merito essendovi, di diritto della Legge Regionale 2-1974 n. 9 art. 6 come modificato dalla Legge Regionale 29-7-1979 n. 17, il 4.7.1983.

IL SEGRETARIO GENERALE
(Avv. Egidio Marchiò)



UFFICIO REGISTRO DI MODENA

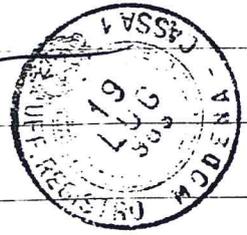
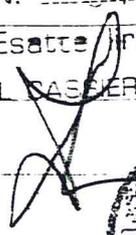
Registrato il 19 LUG. 1983

N. 6139 Atti Privati

Esatte lire 243.500 Successione autorizzata in loco

IL CASSIERE

IL DIRETTORE
G. VINCENZI



N. Proposta: PDTD-2016-544 del 30/06/2016

Centro di Responsabilità: Struttura Autorizzazioni e Concessioni di Modena

OGGETTO: Struttura Autorizzazioni e Concessioni di Modena. Locali ad uso uffici presso il complesso “Direzionale 70” di Via Giardini a Modena in uso ad Arpae ai sensi della L.R. n. 13/2015 – Trasferimento ai sensi della Legge n. 56/2014 e della L.R. n. 13/2015 dei contratti di locazione.

PARERE CONTABILE

Il/La sottoscritto/a Dott Bacchi Reggiani Giuseppe, Responsabile Amministrativo/a di Struttura Autorizzazioni e Concessioni di Modena, esprime parere di regolarità contabile ai sensi del Regolamento Arpae sul Decentramento amministrativo.

Data 01/07/2016

Il/La Responsabile Amministrativo/a
