

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

* * *

Atti amministrativi

Determinazione dirigenziale	n. DET-2018-81 del 01/02/2018
Oggetto	Sezione Provinciale di Parma - Contratto di locazione con l'Azienda USL di Parma per l'uso dell'immobile sito in Parma - Via Spalato, 2.
Proposta	n. PDTD-2018-74 del 01/02/2018
Struttura adottante	Sezione Di Parma
Dirigente adottante	De Munari Eriberto
Struttura proponente	Sezione Di Parma
Dirigente proponente	Dott. De Munari Eriberto
Responsabile del procedimento	De Munari Eriberto

Questo giorno 01 (uno) febbraio 2018 presso la sede di Viale Bottego, 9 in Parma, il Direttore della Sezione Di Parma, Dott. De Munari Eriberto, ai sensi del Regolamento Arpae sul Decentramento amministrativo, approvato con D.D.G. n. 87 del 01/09/2017 e dell'art. 4, comma 2 del D.Lgs. 30 marzo 2001, n. 165 determina quanto segue.

Oggetto: Sezione Provinciale di Parma - Contratto di locazione con l'Azienda USL di Parma per l'uso dell'immobile sito in Parma - Via Spalato, 2.

VISTO:

- La D.D.G. n. 127 del 22/12/2017 "Direzione Amministrativa. Area Bilancio e Controllo Economico. Approvazione del Bilancio pluriennale di previsione per il triennio 2018-2020, del Piano Investimenti 2018-2020, del Bilancio economico preventivo per l'esercizio 2018, del Budget generale e della Programmazione di Cassa per l'esercizio 2018."
- La D.D.G. n. 128 del 22/12/2017 "Direzione Amministrativa. Area Bilancio e Controllo Economico. Approvazione delle linee guida e assegnazione ai Centri di Responsabilità dei budget di esercizio e investimenti per l'esercizio 2018."
- il regolamento per il Decentramento Amministrativo, come modificato con DDG n. 87 del 1.09.2017.

RICHIAMATA:

- la legge 147/2013 (legge di stabilità 2014) che disciplina i rinnovi di contratti stipulati dalle Amministrazioni Pubbliche presenti nell'elenco ISTAT, individuate ai sensi dell'art. 1, comma 2 della legge 31/12/2009, n. 196 e succ. modifiche;
- la nota della Regione Emilia-Romagna PG/2017/0605378 del 11/09/2017, con la quale si formalizza l'intenzione di risolvere alla data del 30 Giugno 2018 il contratto di locazione rep. N. 0216 del 4 Novembre 2013 dei locali di Arpae Sezione di Parma siti in Viale Bottego, 9 - Parma;

VISTO INOLTRE:

- la L.R.13/2015 "Riforma del sistema di governo regionale e locale e disposizioni su Città metropolitana di Bologna, Province, Comuni e loro Unioni" nel disciplinare anche il riordino e l'esercizio delle funzioni in materia di ambiente, di energia, di difesa del suolo e della costa e di protezione civile, ha integrato i compiti e le funzioni di Arpa Emilia-Romagna con gran parte delle funzioni ambientali e del relativo personale delle Province e di parte dei Servizi tecnici di Bacino, nonché sul tema dell'energia;
- la suddetta riforma del sistema di governo e la conseguente distribuzione del personale

in diverse sedi dove in questi anni è emersa la forte necessità di accorpate in un unico punto i dipendenti coinvolti;

CONSIDERATO:

- che il superamento della frammentata collocazione delle sedi Arpae a Parma in una prospettiva di convenienza ed economicità di gestione del patrimonio è stato deciso in accordo con la Regione Emilia – Romagna;
- che, in accordo con la Regione, la soluzione adeguata anche sotto il profilo organizzativo è stata individuata nell'area su cui sono ubicati gli immobili di via Spalato 2 (proprietà Ausl) e via Spalato 4 (proprietà Arpae), delimitata da un'unica recinzione e le cui aree di pertinenza edifici sono tra loro collegate, non essendo mai stato trasformato l'originario impianto unitario quando entrambi gli edifici ospitavano attività della Ausl;
- che tale soluzione, già prospettata nella relazione al bilancio dell'Agenzia 2017 – 2019, è stata inserita nel piano di razionalizzazione delle sedi di Arpae 2018 -2020 con il dichiarato obiettivo di trasferire in questa sede tutto il personale Arpae di Parma e sono stati previsti i primi necessari investimenti per adeguare funzionalmente l'immobile di via Spalato 4;
- che l'immobile posizionato in via Spalato 2 di proprietà dell'Ausl è stato dalla stessa liberato;

VISTO:

- la richiesta di acquisizione con nota del 7 Aprile 2017, da parte di Arpae Sezione di Parma all'Azienda Usl di Parma per la locazione dell'immobile sito in Via Spalato, 2 a Parma per un canone locativo annuo complessivo di € 165.000,00;
- la nota della Regione Emilia-Romagna PG/2017/0605378 del 11/09/2017, con la quale viene formalizzata la risoluzione del contratto di locazione Rep. N. 0216 del 4 Novembre 2013 dei locali siti in Viale Bottego, 9, a far data del 30 giugno 2018;
- il vantaggio generato dal minore costo del canone di locazione rispetto alla spesa attuale prevista per l'immobile sito in Viale Bottego, 9 - Parma ;
- l'ulteriore risparmio di Euro 30.000,00 determinato dalla risoluzione da parte di Arpae del contratto di locazione per l'area esterna (accesso al parcheggio di Via Cecchi) – Parma;

CONSIDERATO:

- che tra Arpae sezione di Parma e l'Azienda USL di Parma verrà sottoscritto un contratto di locazione a far tempo dal 1 luglio 2018 per un periodo di anni 6 (sei), fino al 30 giugno 2024, con possibilità di rinnovo per egual periodo, per un canone locativo annuo complessivo di € 165.000,00; allegato A) al presente atto quale parte integrante e sostanziale ;

RILEVATO:

- che per quanto riguarda l'articolazione e la descrizione delle attività da effettuarsi da parte dei due enti - locatore e locatario - si fa esplicito riferimento allo schema di locazione allegato sub A) al presente atto per farne parte integrante e sostanziale;

SU PROPOSTA:

- del Direttore della Sezione di Parma Dr. Eriberto de' Munari, che ha espresso il proprio parere favorevole in merito alla regolarità amministrativa del presente provvedimento;

DATO ATTO:

- che il responsabile del procedimento è il Dr. Eriberto de' Munari Direttore della Sezione stessa;
- che al responsabile del procedimento sono assegnati le funzioni ed i compiti di cui all'art. 31 del D.lgs. 18 aprile 2016 n. 50 meglio specificati dalla linee guida n. 3, "Nomina, ruolo e compiti del responsabile unico del procedimento per l'affidamento dei appalti e di concessioni " di cui alla Delibera ANAC n. 1096 del 26 ottobre 2016;
- che è stato acquisito il parere di regolarità contabile da parte della responsabile Staff amministrazione della Sezione di Parma Ester Cella, ai sensi del regolamento sul decentramento amministrativo;

DETERMINA

1. di approvare, per le motivazioni analiticamente indicate in premessa, la stipula del contratto di locazione con tra Arpae Sezione di Parma e l'Azienda USL di Parma per l'uso dell'immobile sito in via Spalato, 2 – Parma allegato A) al presente atto quale parte integrante e sostanziale;
2. di dare atto che il contratto di locazione avrà decorrenza dal 1 Luglio 2018 e avrà la durata di anni 6 (sei) fino al 30 giugno 2024, e che l'importo contrattuale ammonta a complessivi Euro 990.000,00, con possibilità di rinnovo per egual periodo;

3. di dare atto inoltre che il costo di Euro 990.000,00 avente natura di “Affitti” relativo al presente provvedimento, è a carico dell’anno 2018, per la somma di € 82.500,00,

mentre per gli anni:

- 2019 per la quota di € 165.00,00;
- 2020 per la quota di € 165.00,00;
- 2021 per la quota di € 165.00,00;
- 2022 per la quota di € 165.00,00;
- 2023 per la quota di € 165.00,00;
- 2024 per la quota di € 82.500,00

ed è compreso nel conto economico preventivo annuale e pluriennale, con riferimento al Centro di Responsabilità Direzione di Sezione.

4. di dare atto che il Direttore della Sezione Provinciale Arpae di Parma Dr. Eriberto de' Munari, che interviene nel presente atto secondo quanto disposto nell'allegato C) lettera F) del Regolamento sul Decentramento Amministrativo approvato con delibera del Direttore Generale n. 87 del 01/09/2017 sottoscriverà in nome e per conto di Arpae il sopra citato contratto di locazione, nonchè provvederà a dare corso a tutti i conseguenti adempimenti.

Il Direttore del nodo di Parma
(F.to Eriberto de'Munari)

CONTRATTO DI LOCAZIONE

L'anno duemila**18**. addì**01**. del mese di **02**. con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge tra:

AUSL PARMA, con sede in Parma, str. Del Quartiere 2/A Partita I.V.A/ CODICE FISCALE 01874230343, in persona Dott. Ermenegildo Deolmi nato a **.PR.** il **13/05/1965**, autorizzato alla stipulazione dei contratti di locazione secondo quanto disposto dall'allegato**885/17** d'ora innanzi anche solo "parte locatrice" o "locatore"

da una parte

e

ARPAE EMILIA-ROMAGNA, Sezione di Parma con sede a Parma, viale Bottego 9, Codice Fiscale/P.IVA 04290860370, qui rappresentata dal Dott. Eriberto De' Munari nato a **..MI.** il **17/05/1963**, nella sua espressa qualità di Direttore della Sezione di Parma, 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.87 del 1.9.2017 d'ora innanzi anche soltanto "parte conduttrice" o "conduttore"

dall'altra parte

premesso:

- che Ausl di Parma è proprietaria, per effetto del decreto del Presidente della Regione Emilia Romagna n 382 del 28/06/1996, di un immobile sito in Parma, via Spalato 2, distinto al Catasto fabbricati di detto Comune - F. 30, mappale 652, Cat.B/2, Cl. U, consistenza 6128 mc. , rendita €

7.912,12;

- Che Arpae Emilia-Romagna intende assumere in locazione l'intero immobile di cui sopra ed adibirlo a sede dei propri servizi.

si conviene quanto segue:

Art. 1 Oggetto

Ausl di Parma concede in locazione ad ARPAE Emilia Romagna, la quale accetta in esecuzione della determinazione della Sezione Provinciale di Parma N. 81 del 01/02/2018 esecutiva ai sensi di legge, l'intero fabbricato da cielo a terra, il deposito/autorimessa e l'area esterna di pertinenza (d'ora innanzi denominato anche solo "l'immobile") di cui in premessa, come risultante dalle planimetrie allegate sub A) al presente atto. ARPAE Emilia Romagna ha visionato i locali e li ritiene idonei per il proprio utilizzo e pertanto non potrà avanzare alcuna contestazione in merito allo stato degli stessi, fatto salvo quanto non riscontrabile da sopralluogo.

Art. 2 Durata

Il contratto di locazione avrà decorrenza dal 01 luglio 2018 (duemiladiciotto) e avrà la durata di anni 6 (sei), con possibilità di rinnovo per uguale periodo di tempo alla scadenza del 30 giugno 2024 (duemilaventiquattro). Qualora il conduttore non intendesse rinnovare il contratto alla predetta scadenza, ovvero alle scadenze sesennali eventualmente successive a precedenti rinnovi, egli sarà tenuto a comunicare formale disdetta al locatore con preavviso non inferiore a dodici mesi, mediante PEC.

Art. 3 Consegna dell'immobile

Ai fini della locazione prevista dal presente atto, la consegna dell'immobile realizzato in conformità alle specifiche sopra richiamate dovrà

avvenire entro il 20 gennaio 2018 (duemiladiciotto) e dovrà risultare da apposito verbale sottoscritto dalle parti in contraddittorio. La consegna dell'immobile è condizione essenziale per determinare la data di avvio del pagamento del canone a partire dal 01 luglio 2018. La consegna anticipata dell'immobile è finalizzata a permettere l'esecuzione di alcuni lavori da parte del conduttore per renderlo idoneo all'utilizzo specifico previsto, tenuto conto delle attività a cui lo stesso sarà adibito. Dalla data di consegna dei locali, il conduttore diventa responsabile a tutti gli effetti in merito alla gestione dello stesso e quindi sarà responsabile anche dei lavori che verranno svolti all'interno dell'immobile. Il conduttore dovrà comunque chiedere l'autorizzazione preventiva al proprietario per l'esecuzione di qualsiasi modifica dell'immobile. All'atto della consegna l'immobile locato dovrà essere munito delle autorizzazioni o licenze che, in base alla legge, ne condizionano l'uso secondo quanto pattuito nel presente atto.

Art. 4 Canone di locazione

Il canone annuo di locazione viene determinato in Euro 165.000,00 (centosessantacinquemila/00), da corrispondersi, mediante accredito su conto corrente bancario indicato dal locatore, in rate semestrali anticipate.

Il canone pattuito sarà soggetto ad aggiornamento annuale, nella misura massima ammessa ai sensi dell'art. 32 della legge 27 luglio 1978 n. 392.

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.

Art. 5 Destinazione

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

Art. 6 Modifiche alla consistenza dell'immobile

Il conduttore non potrà apportare - o far apportare da terzi - modifiche alla consistenza dell'immobile locato, rispetto a quella risultante dalle planimetrie e specifiche di capitolato di cui agli allegati al presente contratto sub A) 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. E' inoltre specificato nel presente atto che, durante i lavori di adeguamento alle esigenze del conduttore, lo stesso solleva la proprietà da ogni responsabilità dovuta a qualsiasi danno a cose e persone avvenuto successivamente alla data di consegna dell'immobile

Art. 7 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. n. 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, nonché alle imposte connesse alla conduzione, quale ad esempio quella connessa ai rifiuti, e quant'altro di analogo sono a carico esclusivo della parte conduttrice.

Art. 8 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.

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. 9 Responsabilità del 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. 10 Visita

Il locatore ha facoltà di accedere ai locali durante la locazione, previo avviso, anche per l'esecuzione di lavori.

Art. 11 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.

Art. 12 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. 13 Imposte - Tasse - Spese di contratto

Il presente contratto non è soggetto ad Iva (il canone dovrà essere inserito dal locatore nella propria dichiarazione dei redditi nel quadro "redditi di fabbricati"), e la relativa imposta di registro (1% sul canone annuo) sarà a carico delle parti in egual misura.

Art. 14 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 ARPAE Emilia Romagna, attualmente siti in Parma, Viale Bottego n. 9.

Art. 15 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, AUSL Parma 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. 16 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 PEC.

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 naturali e consecutivi dalla ricezione della comunicazione, con atto notificato al proprietario a mezzo PEC, 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 naturali e consecutivi decorrenti dal sessantesimo giorno successivo a quello dell'avvenuta notificazione della comunicazione da parte del proprietario, contestualmente alla stipulazione del contratto di compravendita.

Art. 17 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 naturali e consecutivi 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 naturali e consecutivi decorre dal giorno del passaggio in giudicato della sentenza che definisce il giudizio.

ART 18 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

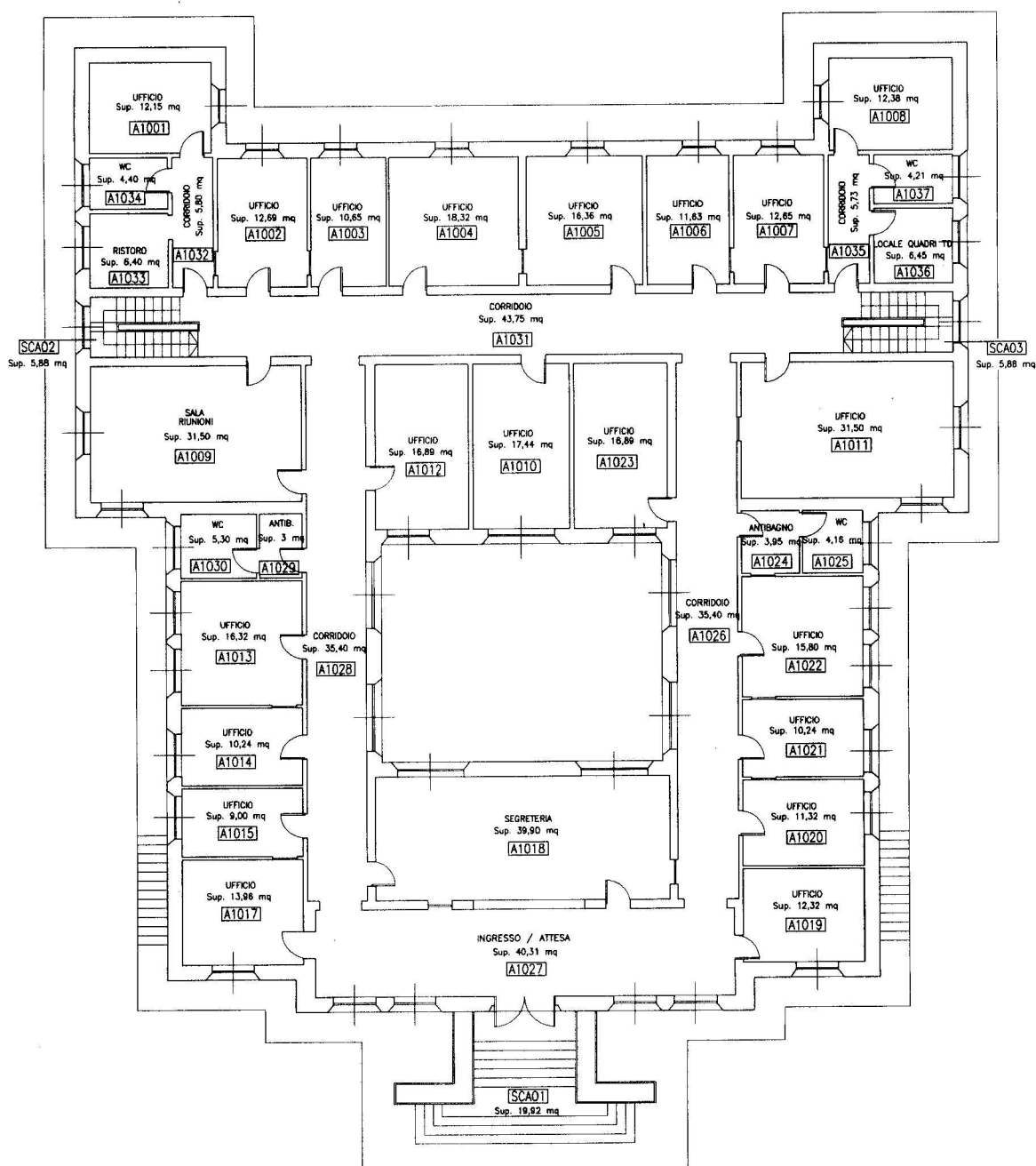
IL LOCATORE

ARPAE Emilia Romagna

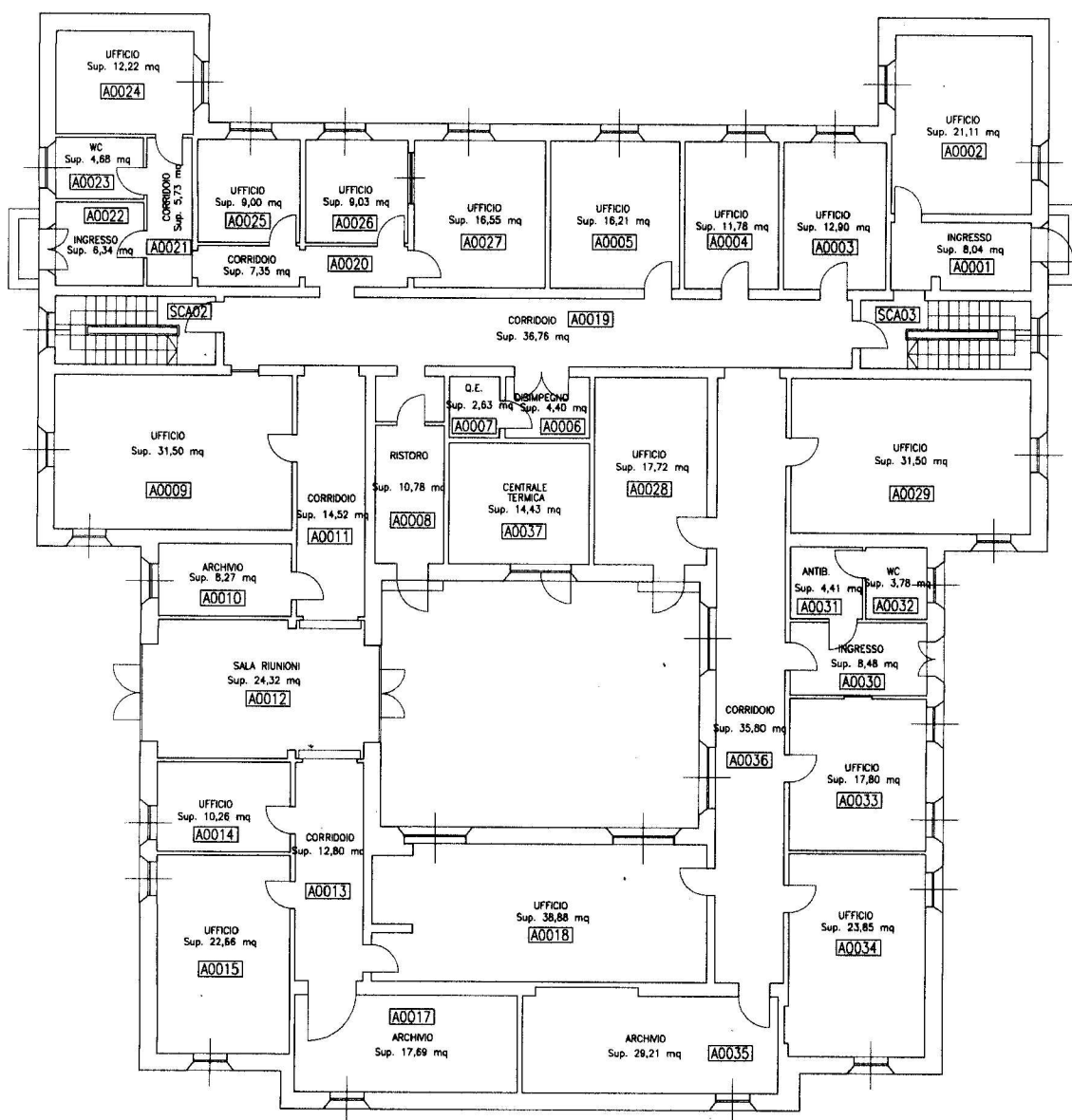
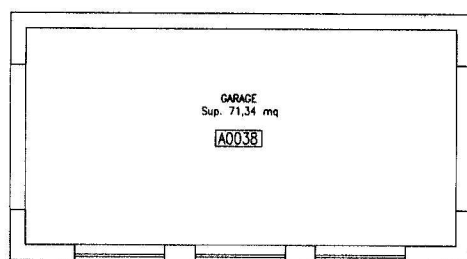
AUSL PARMA

Eriberto de Munari

Documento Firmato Digitalmente



PIANTA PIANO RIALZATO



PIANTA PIANO TERRA



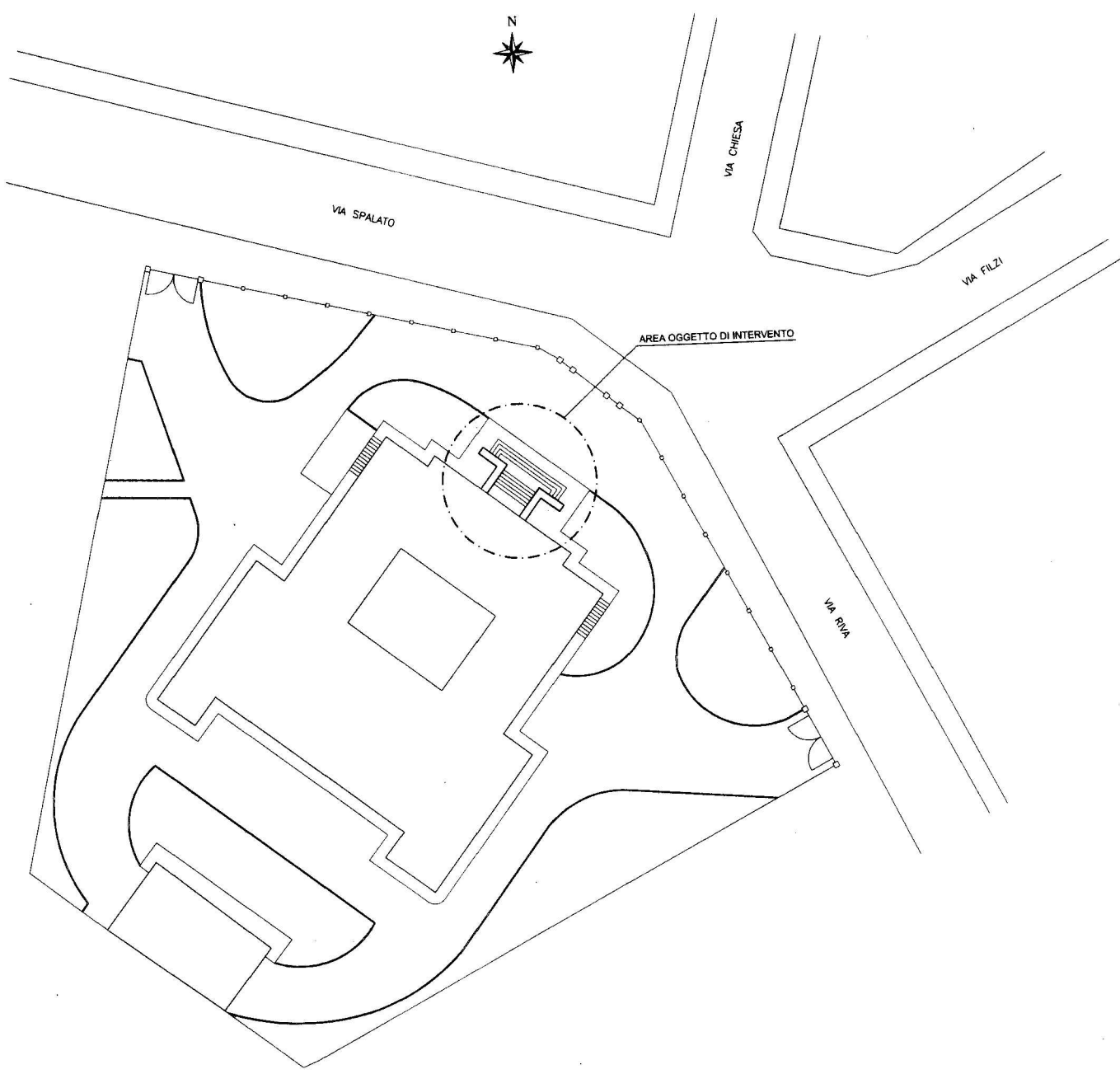
VIA SPALATO

VIA CHIESA

VIA FILZI

AREA OGGETTO DI INTERVENTO

VIA RIVA



N. Proposta: PDTD-2018-74 del 01/02/2018

Centro di Responsabilità: Sezione Di Parma

**OGGETTO: Sezione Provinciale di Parma - Contratto di locazione con l'Azienda
USL di Parma per l'uso dell'immobile sito in Parma - Via Spalato, 2.**

PARERE CONTABILE

Il/La sottoscritto/a Dott/Dott.ssa Cella Esterina, Responsabile Amministrativo/a di
Sezione Di Parma, esprime parere di regolarità contabile ai sensi del Regolamento
Arpae sul Decentramento amministrativo.

Data 01/02/2018

Il/La Responsabile Amministrativo/a
