

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

* * *

Atti amministrativi

Determinazione dirigenziale	n. DET-2019-225	del 25/03/2019
Oggetto	Area Prevenzione Ambientale Ovest- Sede di Reggio Emilia - Contratto di locazione con il Comune di Novellara (RE) per l'uso dell'immobile sito in Novellara - Via Costituzione, 10/B.	
Proposta	n. PDTD-2019-228	del 22/03/2019
Struttura adottante	Area Prevenzione Ambientale Ovest	
Dirigente adottante	de'Munari Eriberto	
Struttura proponente	Area Prevenzione Ambientale Ovest	
Dirigente proponente	de'Munari Eriberto	
Responsabile del procedimento	Frasconi Michele	

Questo giorno 25 (venticinque) marzo 2019 presso la sede di Via Spalato, 2 in Parma, il Responsabile dell'Area Prevenzione Ambientale Ovest, Dottor de'Munari Eriberto, ai sensi del Regolamento Arpae per l'adozione degli atti di gestione delle risorse dell'Agenzia, approvato con D.D.G. n. 130 del 21/12/2018 e dell'art. 4, comma 2 del D.Lgs. 30 marzo 2001, n. 165 determina quanto segue.

Oggetto: Area Prevenzione Ambientale Ovest- Sede di Reggio Emilia - Contratto di locazione con il Comune di Novellara (RE) per l'uso dell'immobile sito in Novellara - Via Costituzione, 10/B.

VISTO:

- il Regolamento Arpae per l'adozione degli atti di gestione delle risorse dell'Agenzia, approvato con D.D.G. n. 130 del 21 dicembre 2018;
- la D.D.G. n. 114 del 21/12/2018 avente ad oggetto "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 2019-2021, del Piano Investimenti 2019-2021, del Bilancio Economico Preventivo per l'esercizio 2019, del Budget generale e della Programmazione di Cassa 2019";
- la D.D.G. n. 115 del 22/12/2017 recante "Direzione Amministrativa. Area Bilancio e Controllo Economico. Approvazione delle Linee Guida e assegnazione dei budget di esercizio e investimenti per l'anno 2019 ai centri di responsabilità dell'Agenzia per la Prevenzione, l'Ambiente e l'Energia dell'Emilia Romagna;

RICHIAMATA:

- la precedente determinazione n. 44 del 27/12/2006, avente ad oggetto "Sezione Provinciale di Reggio Emilia. Stipula di contratto di locazione con il Comune di Novellara relativo ad una unità immobiliare ubicata in Novellara, Via Costituzione n. 10/B da adibire ad uso uffici per il Servizio Territoriale – Distretto Bassa Nord";
- che detto contratto aveva decorrenza dal 01/01/2007 con durata di anni sei fino al 31/12/2012, con rinnovo fino al 31/12/2018;
- che, pertanto, tale contratto, già rinnovato, risulta scaduto alla data del 31/12/2018;
- la legge 145/2018 (legge di stabilità 2019) 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;

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 legge 27 luglio 1978, n. 392 “Disciplina delle locazioni immobili urbani;

PRESO ATTO

- che il Comune di Novellara ha inviato ad Arpae sede di Reggio Emilia con mail del 08 febbraio 2019 una bozza di nuovo contratto di locazione da sottoporre ad Arpae stessa per la sua approvazione;
- che tale proposta risulta congrua in relazione alla positiva esperienza del precedente contratto, ed è osservante delle suddette disposizioni di cui all’art. 3 del D.L. 95/2012, così come modificato dall’art. 1, comma 1133, della Legge 30 dicembre 2018, n. 145;

RITENUTO

- che ricorrono, pertanto, le condizioni per procedere ad una nuova stipula del contratto di locazione per l’unità immobiliare sita in Novellara, Via Costituzione n. 10/B di mq. 310 circa per un importo di €. 25.000,00 più IVA al 22% ;

VISTO:

- 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 Dirigente Responsabile Area Prevenzione Ambientale Ovest, 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. Frascari Michele, dirigente responsabile del servizio territoriale della sede di Reggio Emilia;
- 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 Sede di Reggio Emilia, dott. Andrea Gobbi;

DETERMINA

1. di approvare, per le motivazioni analiticamente indicate in premessa, la stipula del contratto di locazione tra Arpae Area Prevenzione Ambientale Ovest e il Comune di Novellara per l'uso dell'immobile sito in via Costituzione n. 10/B – Novellara allegato A) al presente atto quale parte integrante e sostanziale;
2. di dare atto che il contratto di locazione ha decorrenza dal 1 gennaio 2019 e avrà la durata di anni 6 (sei) fino al 31 dicembre 2024, e che l'importo contrattuale ammonta a complessivi Euro 150.000,00, più IVA al 22% per un totale di €. 183.000,00, con possibilità di rinnovo per egual periodo;
3. di dare atto inoltre che il costo di Euro avente natura di “Affitti” relativo al presente provvedimento, è a carico dell'anno 2019, per la somma di € 30.500,00, mentre per gli anni:
2020 per la quota di €. 30.500,00;
2021 per la quota di € 30.500,00;
2022 per la quota di € 30.500,00;
2023 per la quota di € 30.500,00;
2024 per la quota di € 30.500,00.
ed è compreso nel conto economico preventivo annuale e pluriennale, con riferimento al Centro di Responsabilità STRE;
4. di assegnare al responsabile del procedimento le funzioni di direttore dell'esecuzione, e di demandare allo stesso le attività di controllo e vigilanza nella fase di esecuzione del contratto, nonché la certificazione delle prestazioni eseguite con riferimento alle prescrizioni contrattuali, anche ai fini del pagamento delle fatture
5. di dare atto che il Direttore dell'Area Prevenzione Ambientale Ovest, Dr. Eriberto de' Munari, che interviene nel presente atto secondo quanto disposto dal Regolamento Arpae per l'adozione degli atti di gestione delle risorse dell'Agenzia, approvato con D.D.G. n. 130 del 21 dicembre 2018 sottoscriverà in nome e per conto di Arpae il sopra citato contratto di locazione, nonché provvederà a dare corso a tutti i conseguenti adempimenti.;
6. di dare atto che secondo quanto previsto dal D. Lgs. n. 33 del 14 marzo 2013 il presente provvedimento è soggetto agli obblighi di pubblicazione ivi contemplati.

Il Dirigente Responsabile
dell'Area prevenzione Ambientale Ovest
(F.to Eriberto de'Munari)

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO

tra

Comune di Novellara, con sede in Piazzale Marconi n. 1, Codice Fiscale e Partita I.V.A. 00441550357, rappresentato dal **Dr. Marco Cantarelli**, nato a Novellara (RE), il 15.12.1962 nella sua qualità di Responsabile 4° Settore - Staff del Sindaco. Lavori Pubblici. Politiche Economiche, Culturali e dell'Integrazione. Giovani, Sport, Eventi ai sensi dell'art. 65 dello Statuto Comunale vigente e in forza del Decreto Sindacale n. 15 del 29.12.2018 (**Locatore**);

e

Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna (A.R.P.A.E.) - Area Prevenzione Ambientale Ovest sede **di Reggio Emilia**, Via Amendola n. 2, Codice Fiscale e Partita I.V.A. n. 04290860370, in persona del Dirigente Responsabile dell'Area prevenzione Ambientale Ovest, Dott. Eriberto de' Munari nato a Milano, il 17 maggio 1963, (**Conduttore**);

si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1 - Oggetto

1. Il Comune di Novellara, in persona del Responsabile di Settore, Dott. Marco Cantarelli, nella qualità di proprietario, concede in locazione all'Azienda Regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna, che accetta, l'immobile sito in Via Costituzione 10, come di seguito individuato ed evidenziato nelle allegate

planimetrie, controfirmate dalle Parti (d'ora in poi più brevemente l'"Immobile"), iscritto al Catasto Fabbricati al foglio di mappa 43, particella 908, sub. 8 , avente una superficie lorda mq. 320 lordi ad uso uffici, oltre alle superfici del piano seminterrato da adibire a n. 4 posti auto coperti e magazzino - deposito.

Il predetto immobile fa parte di un complesso sede dell'azienda speciale "I millefiori" che svolge attività socio-assistenziali.

2. Il Locatore garantisce che sull'Immobile non insistono diritti reali o personali di terzi che possono limitarne il libero godimento.

3. Il conduttore, al momento della consegna del bene, ne assumerà ogni onere e responsabilità per l'uso e la custodia.

4. Il conduttore si obbliga a non apportare modifiche, innovazione e trasformazione ai locali, alle pareti, ai soffitti, ai serramenti, nonché agli impianti tutti senza il preventivo consenso del locatore, salvo gli adeguamenti comunque necessari per permettere l'espletamento delle attività alle quali il presente contratto è finalizzato.

Articolo 2 - Destinazione

1. L'Immobile sarà destinato esclusivamente ad uso dell'Ufficio territoriale dell'A.R.P.A.E.

2. Il Locatore garantisce che l'Immobile è idoneo all'uso a cui il Conduttore intende destinarlo anche in relazione agli strumenti urbanistico-edilizi e alle autorizzazioni necessarie.

5. Il Locatore garantisce che l'Immobile ed i relativi impianti tecnologici sono stati realizzati in conformità a tutte le disposizioni di legge ed in particolare al D.M. n. 37/08 e al D.Lgs. 81/08.

Articolo 3 - Durata

1. La durata della locazione dell'Immobile è di anni 6 (sei) con inizio dal 01/01/2019 e potrà essere prorogata per ulteriori anni 6 (sei), se nessuna delle parti invierà all'altra, almeno 6 mesi prima della predetta scadenza, con lettera raccomandata, regolare disdetta.

E' escluso in ogni caso il rinnovo tacito del contratto alla scadenza. Resta salva per le parti la possibilità di rinegoziare - espressamente - il rinnovo del contratto.

2. Al termine della locazione gli incaricati delle Parti redigono un verbale di riconsegna relativo allo stato dei locali e degli impianti. Il Conduttore è comunque esentato dalla remissione in pristino dei locali.

3. Per ogni caso di ritardato rilascio il Conduttore sarà tenuto a pagare al Locatore un'indennità di occupazione corrispondente all'ultimo canone applicato in misura proporzionale al periodo di occupazione, da pagarsi con periodicità semestrale fino alla riconsegna dell'Immobile, aggiornato annualmente - su richiesta del Locatore - nella misura pari al 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Articolo 4 - Recesso

1. Il Conduttore avrà facoltà di recedere in ogni tempo dal Contratto, dandone comunicazione al Locatore mediante lettera raccomandata A.R. con un preavviso di almeno sei mesi.

Articolo 6 - Canone

1. Il canone globale annuo di locazione viene fissato in Euro 25.000,00 (venticinquemila/00) calcolati come media dei valori immobiliari determinati attraverso la banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle entrate ;

che l'Azienda Regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore in sei rate bimestrali anticipate dell'importo di € 4.166,67 il 1° Gennaio, il 1° Marzo, il 1° Maggio, il 1° Luglio, il 1° Settembre, il 1° Novembre, di ciascun anno, sul conto bancario n. _____;

2. Su richiesta del Locatore, il canone potrà essere annualmente aggiornato in misura pari al 75% della variazione dell'indice ISTAT calcolato sull'andamento dei prezzi al consumo per famiglie di impiegati ed operai. In questo caso l'aggiornamento del canone decorrerà dal mese successivo a quello in cui perverrà la richiesta al Conduttore da inoltrarsi tassativamente tramite raccomandata.

Articolo 7 - Oneri Accessori

1. Il Conduttore si obbliga a pagare le spese per i servizi comuni facenti carico all'Immobile, nelle

seguenti modalità:

-l'impianto di riscaldamento e raffrescamento dei locali è di tipo centralizzato per cui genera costi diretti per il conduttore in quota annua presunta che deve essere adeguata con conguaglio a fine anno, ai quali sono da aggiungere i costi di riscaldamento delle parti comuni condominiali;

- l'impianto idrico a servizio dei locali è di tipo centralizzato per cui genera costi diretti per il conduttore in quota annua presunta che deve essere adeguata con conguaglio a fine anno, ai quali sono da aggiungere i costi di acqua utilizzata nelle parti comuni condominiali;

- l'energia elettrica dei locali è fornita direttamente al conduttore mentre quella delle parti comuni condominiali vedrà partecipare il conduttore in quota millesimale;

- la manutenzione ordinaria dell'impianto di illuminazione esterna condominiale sarà a carico del conduttore per i millesimi di spettanza;

- la pulizia delle parti comuni/scale e corridoi/zona garage saranno a carico del conduttore in ragione delle quote millesimale di spettanza;

-gli interventi di pulizia delle fosse biologiche centralizzate saranno a carico del conduttore in ragione delle quote millesimale di spettanza;

3. Il Conduttore si impegna e obbliga:

a) ad osservare e far osservare anche ai frequentatori di detti locali le norme generali della buona

condotta.

b) ad impedire che i frequentatori dell'immobile compiano atti o tengano comportamenti che possano recare molestia o disturbo agli altri occupanti del complesso.

4. Alla scadenza del contratto i locali dovranno essere lasciati liberi, a disposizione della proprietà in perfetto stato, tinteggiati a nuovo, servizi e relative apparecchiature sanitarie e scaldabagno dovranno essere consegnati in perfetto stato di conservazione e di funzionamento.

5. Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati, ove gli stessi ne abbiano ragione.

6. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto del locatore medesimo.

7. la Sub-locazione è espressamente vietata.

Articolo 8 - Modifiche, Miglioramenti, Addizioni, Insegne

1. a) Al Conduttore è concessa la facoltà di eseguire a cura e spese proprie eventuali lavori di sistemazione dell'Immobile finalizzate ad adeguare lo stesso alle proprie esigenze specifiche, nonché di eseguire opere di protezione degli impianti tecnici e degli arredi (quali, a titolo esemplificativo, inferriate, reti, parasassi, sistemi di allarme).

b) Resta peraltro inteso che il Conduttore dovrà sottoporre all'approvazione preventiva del Locatore il progetto relativo ai lavori indicati nel precedente paragrafo suscettibili di alterare in misura significativa la configurazione funzionale dell'Immobile.

c) Alla cessazione per qualsiasi causa della locazione, le eventuali migliorie, addizioni, riparazioni, ecc., effettuate ed approvate in accordo a quanto disposto al precedente punto b), resteranno acquisite dal Locatore senza che debba pagare rimborsi o indennità alcuna, ma anche senza possibilità di pretendere dal Conduttore il ripristino dell'Immobile nello *status quo ante* ai sensi di quanto previsto al precedente articolo 3.2.

2. Il Locatore consente che il Conduttore, nel rispetto delle norme di legge, applichi all'esterno dell'Immobile insegne (anche pubblicitarie), cartelli o altri segnali inerenti la propria attività.

3. Il Locatore autorizza fin d'ora il Conduttore a presentare istanze e domande alle competenti Autorità per le autorizzazioni eventualmente necessarie all'esecuzione dei lavori sopra menzionati.

Articolo 9 - Manutenzione

1. Tutte le attività di manutenzione ordinaria saranno a carico del Conduttore.

2. Tutte le attività di manutenzione straordinaria e di adeguamento normativo degli impianti e delle strutture dell'Immobile necessarie al fine di conservare l'idoneità e la sicurezza dell'Immobile

all'uso convenuto tra le Parti saranno a carico del Locatore.

3. Sono altresì a carico del Locatore gli oneri di imposta di qualsiasi genere di cui l'Immobile sia gravato in ragione della sua destinazione.

Articolo 10 - Assicurazione

1. Il Conduttore si impegna a stipulare con primaria compagnia assicuratrice e a mantenere in vigore per tutto il periodo della locazione una polizza per responsabilità civile a copertura di tutti i danni materiali diretti o indiretti a persone o cose, compresi i danni arrecati ai fabbricati e al Locatore, comunque riconducibili al Conduttore, per l'esercizio della sua attività specifica ivi comprese le operazioni di manutenzione a carico del Conduttore, per danni da inquinamento, per le cose in consegna e custodia, per l'utilizzo delle strutture presenti negli edifici.

2. Il Locatore si impegna a stipulare sull'Immobile una polizza "All Risks" con decorrenza dal giorno medesimo di decorrenza del Contratto e a mantenerla attiva per tutta la durata del Contratto.

Articolo 11 - Diritto di prelazione e di riscatto

In espressa deroga all'art. 41 della Legge 27.7.78, n. 392, è riconosciuto al Conduttore il diritto di prelazione all'acquisto, di riscatto e di prelazione in caso di nuova locazione, ai sensi di quanto disposto dagli artt. 38, 39 e 40 della citata legge.

Articolo 12 - Controversie

Ogni controversia inerente la validità, interpretazione ed esecuzione del presente Contratto sarà di competenza esclusiva del Foro di Reggio Emilia.

Articolo 13 - Registrazione

Il presente Contratto è soggetto ad imposta di bollo e di registro nei termini di legge. Ogni onere contrattuale e fiscale derivante dal presente contratto è posto a carico della parte locatrice/assunto in parti uguali dai contraenti.

Articolo 14 - Trattamento dati personali

Ai sensi di quanto disposto dalla GDPR UE 2016/679 e dal D.lgs. 196/2003 successive modifiche ed integrazioni, si autorizza al trattamento dei dati personali.

Letto, approvato e sottoscritto

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

N. Proposta: PDTD-2019-228 del 22/03/2019

Centro di Responsabilità: Area Prevenzione Ambientale Ovest

**OGGETTO: Area Prevenzione Ambientale Ovest - Sede di Reggio Emilia -
Contratto di locazione con il Comune di Novellara (RE) per l'uso
dell'immobile sito in Novellara - Via Costituzione, 10/B.**

PARERE CONTABILE

Il sottoscritto Gobbi Andrea esprime parere di regolarità contabile ai sensi del Regolamento Arpae per l'adozione degli atti di gestione delle risorse dell'Agenzia.

Data 22/03/2019

Il Responsabile Amministrativo
