

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

* * *

Atti amministrativi

Determinazione dirigenziale	n. DET-2019-851	del 24/10/2019
Oggetto	Area Prevenzione Ambientale Est - Sede di Rimini. Rinnovo contratto di locazione con la società Immobiliare Marecchiese sas per l'immobile ubicato in Rimini Via Settembrini 17d.	
Proposta	n. PDTD-2019-871	del 24/10/2019
Struttura adottante	Area Prevenzione Ambientale Est	
Dirigente adottante	Vicari Luigi	
Struttura proponente	Area Prevenzione Ambientale Est	
Dirigente proponente	Dott. Vicari Luigi	
Responsabile del procedimento	Paci Cristiano	

Questo giorno 24 (ventiquattro) ottobre 2019 presso la sede di Via Alberoni, 17/19 in Ravenna, il Direttore dell'Area Prevenzione Ambientale Est, Dott. Vicari Luigi, 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 Est - Sede di Rimini. Rinnovo contratto di locazione con la società Immobiliare Marecchiese sas per l'immobile ubicato in Rimini Via Settembrini 17d.

RICHIAMATI:

- la D.D.G. n. 114 del 21.12.2018 di approvazione del Bilancio pluriennale di previsione per il triennio 2019-2021, del Piano Investimenti 2019-2021, del Bilancio economico preventivo per l'esercizio 2019 e del Budget generale e della programmazione di cassa per l'esercizio 2019;
- la D.D.G. n. 115 del 21.12.2018 di approvazione delle linee guida e assegnazione dei budget di esercizio e investimenti per l'anno 2019 ai Centri di Responsabilità;
- il Regolamento per l'adozione degli atti di gestione delle risorse dell'Agenzia approvato con DDG n. 130 del 21/12/2018;
- il Regolamento per la disciplina dei contratti pubblici di servizi e forniture approvato con DDG 32 del 29/03/2018;

RICHIAMATI:

- il D. Lgs. 18 aprile 2016 n. 50 "Attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/25/UE sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici e sulle procedure d'appalto degli enti erogatori nei settori dell'acqua, dell'energia, dei trasporti e dei servizi postali, nonché per il riordino della disciplina vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture, come modificato dal decreto correttivo D.Lgs. 56/2017, entrato in vigore dal 20/05/2017;
- in particolare l'art. 17, comma 1 lett. a) che esclude espressamente l'applicazione di detta disciplina ai contratti pubblici aventi per oggetto la locazione;
- la L. 27/07/1978 n. 392 che disciplina la locazione di immobili urbani;

PREMESSO:

- che con determinazione n. 691 del 16/10/2013 è stato approvato il contratto di locazione con la società Immobiliare Marecchiese sas per l'immobile ubicato in Rimini Via Settembrini 17d per il periodo 01/11/2013 al 31/10/2019;
- che ai sensi dell'art. 3 del contratto di locazione sopracitato con lettera racc. a r. prot. Pgrn/2018/7573 del 02/08/2018 Arpae ha comunicato formale disdetta del contratto di locazione;
- che, a seguito della disdetta del contratto di locazione ed in considerazione della necessità di accogliere il personale proveniente dalla Provincia e dagli STB nella sede Arpae, il Servizio

Tecnico e Patrimonio ha proceduto a ridefinire le condizioni contrattuali per addivenire al rinnovo del contratto come da corrispondenza agli atti;

- che con lettera PG/2019/163049 del 22/10/2019 il Responsabile del Servizio Tecnico e Patrimonio ha comunicato alla società Immobiliare Marecchiese sas, in considerazione sia dei lavori edili eseguiti dalla stessa su richiesta di Arpae per realizzare uffici al secondo piano di Via Settembrini 17 d da destinarsi all'Area Autorizzazioni e Concessioni sia per la concessione di un parcheggio adiacente alla sede Arpae, la volontà di rinnovare il contratto di locazione per ulteriori 6 anni così come previsto dall'art. 2 del contratto di locazione;
- che gli esiti della ricontrattazione consentono all'Agenzia un risparmio corrispondente ad una riduzione del canone di locazione stimabile nel 7%;
- RITENUTO:
- di procedere al rinnovo del contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate di Rimini in data 29/10/2013 serie III n. 11954 con Immobiliare Marecchiese sas per l'edificio di Via Settembrini 17d per un importo annuo pari a euro 300.000,00 oltre all'IVA 22%;

SU PROPOSTA:

- del Dott. Luigi Vicari Responsabile Area Prevenzione Est, il quale ha espresso il proprio parere favorevole in ordine alla regolarità amministrativa della presente determinazione;

DATO ATTO

- che è stato acquisito il parere di regolarità contabile da parte del Responsabile dello Staff Amministrazione dott. Cristiano Paci

DETERMINA

1. di rinnovare per le motivazioni espresse in narrativa il contratto di locazione, Allegato A, al presente atto quale parte integrante e sostanziale, con la società Immobiliare Marecchiese sas per l'immobile ubicato in Rimini Via Settembrini 17d per il periodo di anni 6 a far tempo da 01/11/2019 al 31/10/2025 al canone annuo di locazione di euro 300.000,00 (IVA esclusa);
2. di dare atto che il costo complessivo per per i sei anni di locazione pari a Euro 2.196.000,00 comprensivi di IVA 22% compresa, avente natura di affitti, è a carico degli esercizi dal 2019 al 2025 ed è compreso nel budget annuale e nel conto economico preventivo pruriennale con riferimento con riferimento al centro di costo Area Prevenzione Ambientale Est;

3. di dare atto che I canoni anuai di locazione, comprensivi di IVA al 22%, per le sei annualità sono così determinati: quanto ad Euro 61.000,00 (IVA compresa) per l'anno 2019, quanto ad Euro 366.000,00 (IVA compresa) per gli anni dal 2020 al 2024 e quanto ad Euro 305.000,00 (IVA compresa) per l'anno 2025;
4. di dare atto che l'importo pari al 50% delle spese per la registrazione del contratto, che ammonta ad Euro 9.000,00 per i sei anni di contratto di locazione ha natura di "Imposte e Tasse Varie" ed è a carico degli esercizi 2019-2025.

Il Responsabile Area Prevenzione Ambientale Est

Dott. Luigi Vicari



4

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Immobiliare Marechiese sas di Amati Lucia & C, con sede in Rimini, Viale Valturio 44, capitale sociale Euro 372.750,00, Partita I.V.A. 03300250408, iscritta con il numero 03300250408 presso la CCIAA di Rimini in persona dell'Amministratore Unico, Sig. Amati Lucia (in appresso "Immobiliare Marechiese"), d'ora innanzi anche solo "parte locatrice" o "locatore" da una parte

e

ARPA EMILIA-ROMAGNA, Sezione Provinciale di Rimini con sede a Rimini, via Settembrini n° 17/D, Codice Fiscale/P.IVA 04290860370, qui rappresentata dal Dott. Mauro Stambazzi nato a Rimini il 10/04/1953, nella sua espressa qualità di Direttore della Sezione Provinciale di Rimini, 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.65 del 27.09.2010 d'ora innanzi anche soltanto "parte conduttrice" o "conduttore"

dall'altra parte

premesse:

- i. che Immobiliare Marechiese dispone del fabbricato ad uso uffici, sito in Rimini, via Settembrini n. 17/D, distinto al NCEU do detto Comune al foglio n. 99, particella 2416, z.c. 1, categoria B/4, rendita catastale €. 14.005,27;
- ii. che Arpa Emilia-Romagna intende assumere in locazione l'intero fabbricato di cui sopra ed adibirlo a sede dei propri servizi.

si conviene quanto segue:

Art. 1 Oggetto

Immobiliare Marechiese concede in locazione ad ARPA Emilia Romagna, la quale accetta così come disposto dalla determinazione del Direttore della Sezione Provinciale di Rimini n. 691 del 16/10/2013, esecutiva ai sensi di legge, l'intero fabbricato da cielo a terra e l'area di pertinenza (d'ora innanzi denominato anche solo "l'immobile") di cui al punto i.) della premessa.

Art. 2 Durata

Il contratto di locazione avrà decorrenza dal 1° novembre 2013 (duemilatredecim) e avrà la durata di anni 6 (sei), con possibilità di rinnovo per uguale periodo di tempo alla scadenza del 31 ottobre 2019 (duemiladiciannove). Qualora il conduttore non intendesse rinnovare il contratto alla predetta scadenza, ovvero alle scadenze sessennali eventualmente successive a precedenti rinnovi, egli sarà tenuto a

Immobiliare Marechiese sas
di Amati Lucia & C.
Viale Valturio n° 44
47900 RIMINI (RN)
C.F. e P.IVA: 03300250408

comunicare formale disdetta al locatore con preavviso non inferiore a dodici mesi, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Art. 3 Recesso del conduttore

Ai sensi dell'art. 27, 8° comma della legge 27 luglio 1978 n. 392, il conduttore potrà recedere dal contratto in qualsiasi momento, qualora ricorrano gravi motivi, con preavviso di almeno 6 (sei) mesi da comunicarsi con lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Per contro, il conduttore non potrà liberamente recedere dal contratto, ai sensi dell'art. 27, 7° comma della legge 27 luglio 1978 n. 392, per la durata iniziale (6 anni) dello stesso; il conduttore potrà, invece, recedere dal contratto solo a seguito del rinnovo di quest'ultimo, mediante preavviso di almeno 6 (sei) mesi da comunicarsi con lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Il locatore rinuncia alla facoltà di negare la rinnovazione del contratto alla prima scadenza per i motivi di cui all'art. 29 della legge 27 luglio 1978 n. 392.

Art. 4 Consegna dell'immobile

L'immobile è già nella disponibilità di parte conduttrice.

Art. 5 Canone di locazione

Il canone annuo di locazione viene determinato in Euro 300.000,00 (trecentomila/00), oltre ad IVA nella misura di legge, da corrispondersi, mediante accredito su conto corrente bancario indicato dal locatore, in rate trimestrali entro i primi 10 (dieci) giorni dalle seguenti scadenze mensili: 1° novembre, 1° febbraio, 1° maggio e 1° agosto.

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 eccipere 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.

Ai sensi del D.L. 95/2012 il canone di locazione resta fisso ed invariabile fino al 31/12/2014. Successivamente le parti convengono, secondo quanto disposto dall'art. 32 della L. 392/78, che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, a partire dal 01/01/2015, 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 verificatasi nell'anno precedente. Viene fatta salva ogni espressa sopravvenuta disposizione di legge.

Immobiliare Marecchiese sas
di Amati Lucia e C.
Viale Valturio n°44
47900 RIMINI (RN)
P.IVA: 03306250408

Art. 6 Destinazione

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

Art. 7 Modifiche alla consistenza dell'immobile

Il conduttore non potrà apportare - o far apportare da terzi - modifiche alla consistenza dell'immobile locato 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.

Art. 8 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.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 e quant'altro sono a carico esclusivo della parte conduttrice.

Il Locatore consegna l'attestato di certificazione energetica n°00850-088683-2013-Rev.01 rilasciato il 16/10/2013 e valido fino al 16/10/2023.

Art. 9 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.

Il locatore prende atto che il conduttore ha intenzione di cedere parte dei locali in comodato alla Regione Emilia Romagna e con la firma del presente contratto ne rilascia esplicita autorizzazione.

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.

Immobiliare Marecchiese sas
di Amati Lucia e C.
Viale Valturio n° 44
47900 RIMINI (RN)
CF e P. IVA: 03300250408



Art. 10 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 pigni, privilegi, sequestri, debiti, oneri, passività di sorta, è libero da diritti di terzi in genere onde il conduttore possa godere 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. 11 Visita

Il locatore ha facoltà di accedere ai locali durante la locazione, in qualsiasi momento, previo pre-avviso, anche per eventuali esecuzioni di nuovi lavori o di ripristino degli stessi.

Art. 12 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. Copia della polizza dovrà essere consegnata al locatore entro 60 gg dalla stipula del presente contratto.

Art. 13 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. 14 Imposte - Tasse - Spese di contratto

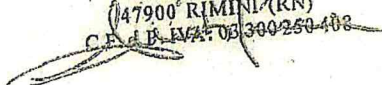
Immobiliare Marecchiese opta per assoggettare il presente contratto ad Iva, e la relativa imposta di registro (1% sul canone annuo) sarà a carico delle parti in egual misura.

Le rate di canone dovute dal conduttore verranno assoggettate ad IVA ai sensi di Legge.

Art. 15 Elezione di domicilio

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica di atti giudiziari anche in forma esecutiva, il conduttore dichiara di eleggere domicilio nei locali sede della ARPA Emilia Romagna, attualmente siti in Rimini, Via Settembrini n. 17/d.

Immobiliare Marecchiese sas
di Amati Lucia e C.
Viale Valturio n° 44
47900 RIMINI (RN)
C.F. e P. IVA: 03300250403



Art. 16 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, Immobiliare Marecchiese 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. 17 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 di Raccomandata con Ricevuta di Ritorno.

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

Le norme del presente articolo non si applicano nelle ipotesi previste dall'articolo 732 del codice civile, per le quali la prelazione opera a favore dei coeredi, nella ipotesi di trasferimento effettuato a favore del coniuge o dei parenti entro il secondo grado, ed in caso di trasferimento ad altra "società facente capo alla stessa proprietà".

Per "Società che faccia capo alla stessa proprietà" si intendono le società controllate, direttamente o indirettamente, dallo stesso gruppo di soci che di fatto, anche indirettamente, detiene il capitale sociale della Immobiliare Marecchiese.

Immobiliare Marecchiese sas
di Amati Lucia e C.
Viale Valturio n°44
47900 RIMINI (RN)
C.F. e P. IVA: 07106250408



Le parti della presente scrittura si danno atto che Immobiliare Marecchiese è parte utilizzatrice di un contratto di locazione finanziaria con Medioleasing s.p.a., il cui riscatto finale sarà ovviamente ed espressamente escluso da ogni prelazione/riscatto in favore di ARPA.

Art. 18 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 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 decorre dal giorno del passaggio in giudicato della sentenza che definisce il giudizio.

Art 19 Novazione

Il presente contratto costituisce novazione di qualunque contratto, convenzione e/o accordo, tra le parti, avente causa la locazione dell'immobile di cui alla presente scrittura.

Art 20 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
ARPA
Sezione Provinciale di Rimini
IL DIRETTORE
(Dr. Mauro Stambazzi)



IL LOCATORE
Immobiliare Marecchiese sas
di Amati Lucia e C.
Viale Valturio n° 44
47900 RIMINI (RN)
C.F. e P.IVA n° 03306250406

Agenzia delle Entrate
Ufficio di Rimini
Registrato il 29 OTT 2013 serie *11956*
Riscossi € *3.000,00* (€ *premiata 100*)
di cui € _____ trascrizione € _____ INVIT-
IL DIRETTORE PROVINCIALE
Dr. Elio Pedroni

N. Proposta: PDTD-2019-871 del 24/10/2019

Centro di Responsabilità: Area Prevenzione Ambientale Est

OGGETTO: Area Prevenzione Ambientale Est - Sede di Rimini. Rinnovo contratto di locazione con la società Immobiliare Marecchiese sas per l'immobile ubicato in Rimini Via Settembrini 17d.

PARERE CONTABILE

Il sottoscritto Dott. Paci Cristiano, Responsabile Amministrativo di Area Prevenzione Ambientale Est, esprime parere di regolarità contabile ai sensi del Regolamento Arpae per l'adozione degli atti di gestione delle risorse dell'Agenzia.

Data 24/10/2019

Il Responsabile Amministrativo
