

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

\* \* \*

**Atti amministrativi**

Determinazione dirigenziale	n. DET-2020-900	del 30/11/2020
Oggetto	Area Prevenzione Ambientale Ovest- Sede di Reggio Emilia - Contratto di locazione con l'Agenzia del Demanio per l'uso dei locali dell'immobile sito in Castelnuovo né Monti (RE) - Via Roma, 26/B.	
Proposta	n. PDTD-2020-937	del 27/11/2020
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 30 (trenta) novembre 2020 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. 114 del 23/10/2020 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 l’Agenzia del Demanio per l’uso dei locali dell’immobile sito in Castelnuovo né Monti (RE) - Via Roma, 26/B.**

VISTO:

- la D.D.G. n. 70 del 19/07/2018 con cui è stato approvato il nuovo assetto organizzativo dell’ARPAE Emilia Romagna, il quale comporta la costituzione di quattro Aree Prevenzione Ambientale, come di seguito specificato: Area Ovest (aggrega le sedi operative di Piacenza, Parma e Reggio Emilia), Area Centro (aggrega le sedi operative di Modena e Ferrara), Area Metropolitana (Bologna città Metropolitana), Area Est (aggrega le sedi di operative di Ravenna, Forlì-Cesena e Rimini);
- la D.D.G. n. 90 del 26/10/2018 con la quale è stato approvato il nuovo assetto organizzativo Arpae, con decorrenza, 1/1/2019, con ridefinizione delle competenze e dei servizi dell’Agenzia e conseguente ridenominazione degli stessi;
- la D.D.G. n. 130 del 21/12/2018 con cui si approva il “Regolamento per l’adozione degli atti di gestione delle risorse dell’Agenzia”, che sostituisce integralmente il “Regolamento per il decentramento amministrativo” approvato con precedente D.D.G. n. 87/2017;
- la D.D.G. n. 128 del 20/12/2019 “Direzione Amministrativa. Servizio 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 2020-2022, del Piano Investimenti 2020-2022, del Bilancio Economico Preventivo per l’esercizio 2020, del Budget Generale e della Programmazione di Cassa 2020” ;
- la D.D.G. n. 129 del 20/12/2019 “Direzione Amministrativa. Servizio Bilancio e Controllo Economico. Approvazione delle Linee Guida e assegnazione dei budget di esercizio e investimenti per l’anno 2020 ai centri di responsabilità dell’Agenzia per la Prevenzione, l’Ambiente e l’Energia dell’Emilia Romagna”

PRESO ATTO:

- che Arpae occupa congiuntamente all’Azienda USL di Reggio Emilia i vani dell’edificio sito in Castelnuovo né Monti (RE), Via Roma n. 26;
- che i vani occupati da Arpae sono quelli evidenziati in blu dall’allegata planimetria al

presente e atto, allegato A);

- che tale edificio è di proprietà dell’Agenzia del Demanio, Direzione Regionale Emilia Romagna;
- che tali locali sono occupati da Arpae per le funzioni dei suoi operatori assegnati alla sede distrettuale Scandiano – Castelnuovo né Monti del Servizio Territoriale;
- che tale occupazione era disciplinata da apposito convenzione quadro fra Arpae e Azienda USL di Reggio Emilia, che regolamentava i rapporti patrimoniali – immobiliari fra i due enti, fra i quali, oltre ad altre situazioni, anche quello nello specifico di detto edificio;
- che detta convenzione è scaduta ed è in fase di imminente rinnovo;
- che in tale convezione i locali assegnati da Arpae erano occupati a titolo compensativo di analoghi locali, nell’edificio sito in Reggio Emilia, Via Amendola n. 2, padiglione “A. Ziccardi”, occupati dall’Azienda USL di Reggio Emilia, per il suo Servizio di Igiene Pubblica, e che, pertanto i rapporti regolamentati riguardavano esclusivamente il rimborso all’Azienda USL di Reggio Emilia delle spese condominiali;
- che la proprietà di detto edificio ha avanzato richiesta sia all’Azienda USL di Reggio Emilia che ad Arpae di stipulare separati contratti di locazione per i rispettivi vani dell’edificio di Via Roma n. 26, a Castelnuovo né Monti,
- che Arpae, pertanto disciplinerà separatamente con l’Azienda USL di Reggio Emilia, l’uso dei locali di proprietà dell’Agenzia siti in Reggio Emilia, Via Amendola n. 2, padiglione “A. Ziccardi”;
- che con lettera del 19 agosto 2020, agli atti prot. PG/2020/01197709 del 19 agosto 2020, l’Agenzia del Demanio ha formalizzato la richiesta di stipula di contratto di locazione per i vani occupati da Arpae in detto edificio di Castelnuovo né Monti (RE), per un periodo di anni sei a partire dal 01 gennaio 2021 con termine il 31 dicembre 2026, con un canone di €. 5.000,00 annui;

#### RICHIAMATA:

- 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 immobiliari urbani;

#### PRESO ATTO

- che tale proposta risulta congrua ed è osservante delle 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 stipula del contratto di locazione per la porzione dell’unità immobiliare sita in Castelnuovo né Monti (RE), Via Roma n. 26 di mq. 101,24 circa per un importo di €. 5.000,00 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 B) 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

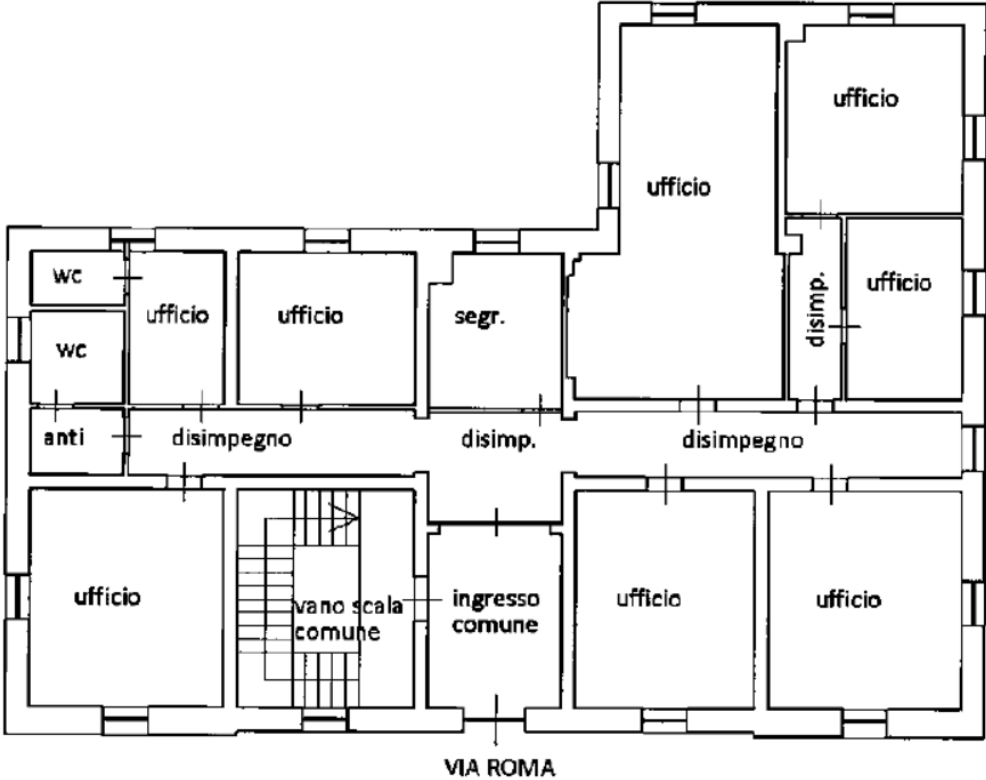
1. di approvare, per le motivazioni analiticamente indicate in premessa, la stipula del contratto di locazione, allegato B) al presente atto quale parte integrante e sostanziale, con tra Arpae Area Prevenzione Ambientale Ovest e l’Agenzia del Demanio, Direzione Regionale Emilia Romagna per l’uso della porzione di immobile, allegato A) al presente atto quale parte integrante e sostanziale, sito in via Roma, 26 – Castelnuovo né Monti (RE);
2. di dare atto che il contratto di locazione ha decorrenza dal 1 gennaio 2021 e avrà la durata di anni 6 (sei) fino al 31 dicembre 2026, e che l’importo contrattuale ammonta a complessivi Euro 30.000,00, più IVA al 22% per un totale di €. 36.600,00, con possibilità di rinnovo per egual periodo;
3. di dare atto inoltre che il costo di Euro 36.600,00 avente natura di “Affitti” relativo al presente provvedimento, è a carico dei seguenti anni:
  - 2021 per la quota di €. 6.100,00;
  - 2022 per la quota di € 6.100,00;
  - 2023 per la quota di € 6.100,00;
  - 2024 per la quota di € 6.100,00;
  - 2025 per la quota di € 6.100,00;
  - 2026 per la quota di €. 6.100,00ed 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)

**PLANIMETRIA SUBALTERNO 13**

**PIANTA PIANO TERRA**  
**H= 3.05**



**PLANIMETRIA SUBALTERNO 14/parte**

PIANTA PIANO PRIMO  
H= 3.05



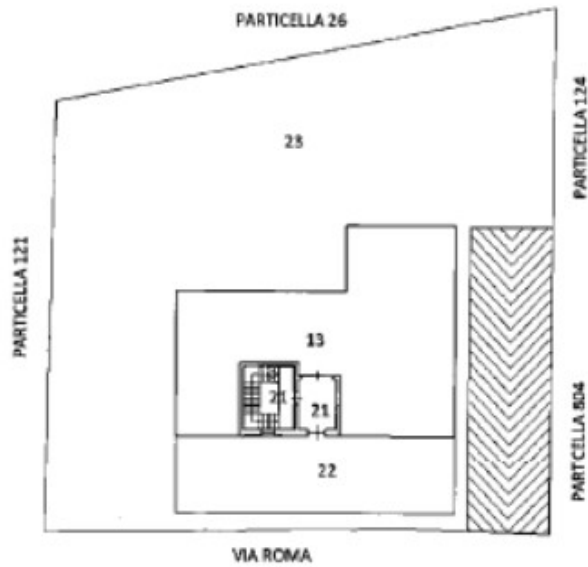


**ELABORATO PLANIMETRICO**  
 Compilato da:  
 Bellaveduta Riccardo  
 Iscritto all'albo:  
 Geometra Dipendente Pubblico  
 Prov. N.

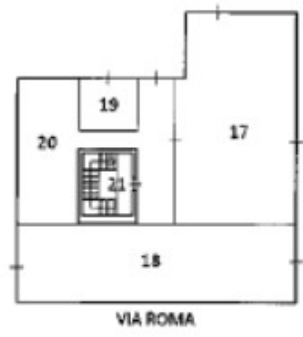
**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio Provinciale di  
 Reggio Emilia

Comune di Castelnuovo Ne' Monti		Protocollo n. RE0049973 del 24/09/2020	
Sezione:	Foglio: 39	Particella: 122	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500

**PIANTA PIANO TERRA**



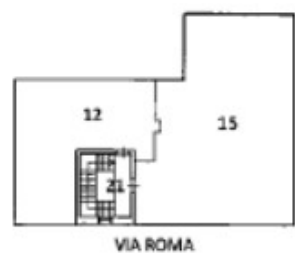
**PIANO PRIMO SOTTOSTRADA**



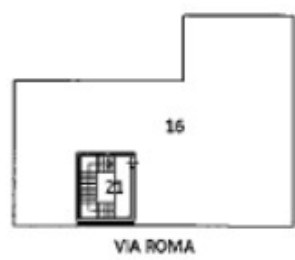
**PIANO PRIMO**



**PIANO SECONDO**



**PIANO TERZO(SOFFITTA)**



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/09/2020 - Comune di CASTELNUOVO NEI MONTI (C219) - < Foglio: 39 - Particella: 122 - Elaborato planimetrico

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE**  
**AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO** (D.P.R. 296 del 13/09/2005)

Rep. n. \_\_\_\_\_/atti privati del \_\_\_\_\_ / Prot. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

L'anno duemilaventi, addì \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ si da luogo alla sottoscrizione digitale del presente contratto tra (oppure, presso l'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Emilia Romagna, sita in Piazza Malpighi, 19, Bologna)

TRA

- L'**Agenzia del Demanio** Direzione Regionale Emilia Romagna, nella persona della Dott.ssa Luciana Scrivano, nata a Bologna il 16.01.1969, funzionario in servizio presso la Direzione Regionale Emilia Romagna dell'Agenzia del Demanio, che interviene al presente atto in rappresentanza dell'Agenzia del Demanio E.P.E., C.F. 06340981007, giusta delega rilasciata dal Direttore della Direzione Regionale Emilia Romagna dell'Agenzia del Demanio Ing. Massimiliano Iannelli in data 10.01.2020, Prot. n.234, la quale Agenzia, costituita con D. Lgs. 30 Luglio 1999 n.300, così come modificato con D. Lgs. 3 Luglio 2003 n.173, agisce in nome e per conto dello Stato; in appresso denominata "Locatore"

E

- L'**Agenzia Regionale per la Prevenzione, l'Ambiente e l'Energia dell'Emilia-Romagna** (nel prosieguo A.R.P.A.E), con sede in Bologna, Via Po n 5, Codice Fiscale 04290860370, in persona del Dott. Eriberto de Munari C.F. DMNRRT63E17F205V, nato a Milano il 17/05/1963 , il quale interviene nel presente atto, non in proprio bensì esclusivamente in qualità di Responsabile Area Prevenzione Ambientale dell'Area Ovest, ai sensi del Regolamento per l'adozione degli atti di gestione delle risorse dell'Agenzia, approvato con delibera del Direttore Generale di Arpae n. 114 del 23.10.2020, in appresso denominato "Conduttore".

PREMESSO

- a) che lo Stato è proprietario del compendio immobiliare sito in Comune di Castelnovo ne' Monti (RE), Via Roma, 26, censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 39, particella 122, subalterni 12, 13, 14, 15, 16,17, 18 ,19 ,20, 21, 22, e 23, allibrato alla scheda mod. 199 n. REB0078 dello schedario descrittivo dei beni patrimoniali dello Stato della Provincia di Reggio Emilia;
- b) che A.R.P.A.E. utilizza il bene innanzi descritto per una superficie di 95 mq. e che ha chiesto di regolarizzare tale utilizzo con sottoscrizione di contratto di locazione;
- c) oggetto di locazione è solo la porzione innanzi menzionata costituita dal foglio 39, p.lla 122, subalterno 14/parte;
- d) che sono altresì oggetto di locazione le parti comuni individuate con il foglio 39, particella 122, subalterni 19 (centrale termica), 20 (locali tecnici), 21 (ingresso e vano scala), 22 (area esterna composta da marciapiede fronte fabbricato) e 23 (area pertinenziale);
- e) che all'esito di apposite verifiche dei fabbisogni espressi dalle Amministrazioni dello Stato ai sensi della Legge 191/2009, risulta non idoneo né suscettibile di uso governativo, concreto ed attuale;
- f) che L'Agenzia del Demanio Direzione Regionale Emilia Romagna ha determinato il canone annuo in € 5.000,00 (cinquemila/00) con relazione tecnico-estimativa prot. n. 5936 del 28.04.2020;
- g) che con nota prot. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ la Direzione Regionale Emilia Romagna dell'Agenzia del Demanio ha invitato A.R.P.A.E. alla stipula del presente contratto.

Fra le parti, come sopra costituite, si conviene e si stipula quanto segue:

#### **ARTICOLO 1 - Premessa**

La premessa forma parte integrante e sostanziale del presente atto.

## **ARTICOLO 2 - Oggetto della locazione**

L'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Emilia Romagna, come sopra rappresentata concede in locazione ad A.R.P.A.E. come sopra rappresentata, che accetta, l'immobile sito in Castelnovo né Monti (RE), Via Roma 26, meglio descritto al punto a) delle premesse del presente atto e nella planimetria allegata al presente contratto sotto la lettera "A".

Il bene concesso in locazione dovrà essere destinato esclusivamente ad uso uffici.

Ogni diversa utilizzazione comporterà la risoluzione immediata del contratto ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. n. 296/2005.

## **ARTICOLO 3 - Durata del contratto**

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) a decorrere dal 01/01/2021 al 31/12/2026 e potrà essere rinnovata per un periodo di pari durata, previa rideterminazione del canone, qualora sussistano le condizioni previste dall'articolo 2 del DPR 296/2005.

La domanda di rinnovo dovrà essere presentata alla Direzione Regionale Emilia Romagna dell'Agenzia del Demanio, entro e non oltre il termine di otto mesi prima della cessazione del rapporto locativo, e potrà essere accolta, ad insindacabile giudizio dell'Agenzia, sempre che non siano sopraggiunte esigenze di carattere governativo e in base alle disposizioni di legge al momento vigenti.

L'Agenzia del Demanio si riserva il diritto di recedere dal contratto, con il rispetto del termine di preavviso di sei mesi, per sopravvenute esigenze governative, salvo il rimborso per le eventuali migliorie preventivamente concordate ed apportate.

Il conduttore ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo di lettera raccomandata a.r. o posta certificata almeno sei mesi prima.

## **ARTICOLO 4 – Canone della locazione**

Il canone annuo di locazione è convenuto in € 5.000,00 (euro cinquemila/00) che il conduttore deve versare, mediante delega bancaria utilizzando il modello F24, che verrà recapitato tramite servizio Postel, in rate annuali anticipate di € 5.000,00 (euro cinquemila/00) ciascuna. Il pagamento dovrà essere effettuato entro e non oltre la scadenza del

modello di pagamento. In caso di mancata ricezione del modello di pagamento e, comunque, anche in assenza di esplicita richiesta da parte del Locatore, il Conduttore è tenuto a versare il canone entro e non oltre il mese di ottobre di ogni anno, contattando in tempo utile la Direzione Regionale competente che provvederà a fornire un duplicato del modello F24.

La prima periodicità dal 01/01/2021 al 31/12/2021 pari ad € 5.000,00 è stata già corrisposta, giusta quietanza del \_\_\_\_\_ rilasciata dalla Banca \_\_\_\_\_.

Il canone di locazione sarà aggiornato annualmente in modo automatico e senza bisogno di richiesta del locatore, in misura pari al 100% della variazione accertata dall'Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. La variazione Istat verrà determinata con riferimento all'indice mensile del terzo mese precedente rispetto alla data di decorrenza del contratto.

Il pagamento del canone dovrà effettuarsi secondo le modalità stabilite e non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo.

Per il ritardato, ovvero mancato pagamento delle somme comunque dovute in dipendenza del presente contratto, il conduttore dovrà corrispondere gli interessi di mora dal giorno in cui è venuto a maturare il debito fino al giorno in cui viene eseguito il pagamento, anche in mancanza di espressa messa in mora.

Qualora il pagamento non sia effettuato nei termini assegnati, la Direzione Regionale provvederà ad avviare la riscossione coattiva ai sensi dell'art. 1, comma 274, della L. 311/2004.

La misura percentuale degli interessi di mora è pari al saggio degli interessi legali per il debito maturato.

Resta comunque salvo il diritto del locatore alla risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1453 Codice Civile e dell'art. 6, comma 1, del D.P.R. n. 296/2005, con il conseguente risarcimento del maggior danno dal medesimo subito.

La prova del pagamento non può essere data che mediante esibizione della ricevuta.

### **ARTICOLO 5 - Accesso al bene**

Il Conduttore consente l'accesso al bene da parte degli Ispettori Demaniali dell'Agenzia del Demanio in qualsiasi momento e per gli accertamenti che si ritenessero opportuni, ai sensi del D.P.R. 13.7.1998, n. 367. A tal fine, il medesimo si obbliga a concordare con il Locatore il giorno e l'ora in cui consentire la visita.

In caso di nuova locazione, o di vendita, il conduttore è tenuto a lasciar visitare l'immobile alle persone autorizzate dall'Agenzia del Demanio.

### **ARTICOLO 6 – Conformità impianti**

In relazione a quanto disposto dal D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 il Locatore dichiara ed il Conduttore ne prende atto, dichiarandosene edotto, che gli impianti di cui all'art. 1 del citato D.M. n. 37/2008 posti al servizio della consistenza immobiliare oggetto del presente atto possono essere non conformi alle normative in materia di sicurezza ad essi applicabile e quindi non ne garantisce la perfetta efficienza ed il regolare funzionamento.

Le parti, inoltre, convengono che sull'Agenzia del Demanio non grava alcun obbligo di adeguamento dei preesistenti impianti di cui sopra alle normative in materia di sicurezza e che, pertanto, resterà ad esclusivo carico del conduttore ogni onere e spesa per gli eventuali adeguamenti che si rendessero necessari, previo accordo sulle opere e le tempistiche di effettuazione .

La Direzione Regionale si riserva di verificare l'effettuazione delle opere nel termine concordato e, in mancanza, di dichiarare la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. e dell'art. 6, comma 3, del DPR 296/2005.

### **ARTICOLO 7 – Attestato di prestazione energetica**

Il Conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica dell'immobile oggetto della locazione. In riferimento all'applicazione delle vigenti disposizioni relative alla certificazione energetica emesse dalla Regione Emilia Romagna il presente atto è esente dall'obbligo dell'allegazione dell'attestato di prestazione energetica poiché trattasi di regolarizzazione di utilizzo già in essere.

## **ARTICOLO 8 - Esonero di responsabilità**

Il Conduttore esonera l'Agazia del Demanio da ogni responsabilità per eventuali danni a persone o cose derivanti da qualsiasi causa conseguente all'utilizzazione del bene dato in locazione.

E' vietato al Conduttore di compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

Il Conduttore si intende soggetto, per ciò che lo riguarda, a tutte le leggi, regolamenti ed ordinamenti di polizia urbana e di pubblica sicurezza, e quindi si obbliga espressamente di rilevare e tenere indenne l'Agazia del Demanio da ogni conseguenza per la inosservanza di essi.

Il Conduttore è, altresì, tenuto al rispetto del regolamento condominiale, laddove esistente e si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini.

## **ARTICOLO 9 - Obblighi e Decadenze**

Il Conduttore si obbliga:

- a) a mantenere in buono stato di conservazione l'immobile condotto;
- b) a non mutare la destinazione del bene in tutto o in parte o, comunque, a farne un uso conforme alla sua destinazione;
- c) a non sub-locare o comunque concedere a qualsiasi titolo, anche gratuito e temporaneo, in tutto o in parte, l'uso del bene o delle sue pertinenze, oggetto del presente contratto.

Il mancato rispetto degli obblighi derivanti dal presente atto costituisce causa di risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 Codice Civile e dell'art. 6, comma 3, del DPR n. 296/2005 e il Conduttore è tenuto al pagamento di una penale pari all'ammontare del deposito cauzionale, salvo il diritto per l'Agazia del Demanio al risarcimento del maggior danno.

Il provvedimento di decadenza è adottato nel termine di sessanta giorni dall'accertamento dell'inadempimento nel rispetto delle procedure di cui agli artt. 7 e ss. Della legge 7 agosto 1990 n. 241 e successive modifiche.

Qualora si debba procedere al rilascio coattivo del bene, in seguito a revoca o decadenza della concessione, l'Agenzia del Demanio procederà allo sfratto in via amministrativa, ai sensi dell'art. 823, comma 2, e dell'art. 828, comma 2 del Codice Civile.

Costituisce causa risolutiva espressa, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile, l'esito negativo delle verifiche di cui alla dichiarazione sostitutiva di certificazione (art. 46 del DPR 445/2000) sottoscritta in sede di stipula del contratto.

#### **ARTICOLO 10 – Manutenzione, migliorie ed addizioni**

Il bene viene locato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Il Conduttore dichiara di aver esaminato l'immobile e di averlo trovato idoneo all'uso convenuto.

Il Conduttore si impegna a conservarlo con la diligenza del buon padre di famiglia e a riconsegnarlo al termine della locazione nello stato medesimo in cui l'ha ricevuto, pena il risarcimento del danno.

A tal riguardo nel caso che il Conduttore non si prestasse a tale riconsegna, l'Agenzia del Demanio è autorizzata a far rilevare la condizione della cosa locata a mezzo di un perito di sua scelta, a rischio e spese di esso Conduttore cessante, che dovrà sottostare alle conseguenze di detta operazione, rimossa ogni eccezione.

Rimangono a carico del Conduttore le riparazioni cagionate da cattivo uso o negligenza, nonché quelle inerenti alla manutenzione ordinaria.

Il Conduttore non potrà apportare all'immobile innovazioni, addizioni o migliorie, senza il preventivo consenso scritto dell'Agenzia del Demanio.

In ogni caso, al termine del contratto le migliorie e le addizioni eseguite dal Conduttore senza il consenso del Locatore resteranno acquisite al medesimo senza obbligo di compenso, salvo sempre per quest'ultimo il diritto di pretendere il ripristino dei locali nello stato in cui li ha consegnati.

L'Agenzia del Demanio dispone accertamenti periodici in ordine all'esatto adempimento degli obblighi assunti dal Conduttore nonché all'osservanza delle prescrizioni concernenti



le modalità di utilizzazione del bene, secondo le procedure previste dal Decreto del Presidente della Repubblica 13.07.1998, n. 367.

In caso di incendio, di evento fortuito e/o accidentale, le spese per le riparazioni, le indennità e quant'altro dovuto, saranno a totale carico del Conduttore, il quale ne sarà, inoltre, responsabile in tutta l'estensione stabilita dal Codice Civile.

#### **ARTICOLO 11 – Consegna**

Non si procederà alla formale consegna dell'immobile locato in quanto il Conduttore è già detentore dell'immobile stesso.

#### **ARTICOLO 12 – Deposito cauzionale**

A garanzia dell'adempimento degli obblighi assunti con il presente contratto, il Conduttore ha costituito deposito cauzionale fruttifero per la somma di € 1.250,00 (euro milleduecentocinquanta/00), corrispondente a tre mensilità del canone, giusta quietanza n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_ della Tesoreria Provinciale dello Stato di \_\_\_\_.

L'Agenzia del Demanio darà adesione allo svincolo ed alla restituzione della cauzione all'avente diritto soltanto quando siano stati pienamente regolarizzati e liquidati tra l'Agenzia stessa ed il conduttore i rapporti di qualsiasi specie dipendenti dal presente contratto e non esistano danni o cause di danni possibili, imputabili al Conduttore, oppure a terzi per il fatto dei quali il locatario debba risponderne.

L'Agenzia del Demanio ha diritto di valersi della cauzione versata per il recupero dei crediti dalla stessa garantiti senza bisogno di diffida o di procedimento giudiziario.

#### **ARTICOLO 13 – Polizza Assicurativa**

In caso di incendio, esplosione, scoppio qualora il conduttore sia civilmente responsabile di tali danni, le spese per le riparazioni, le indennità e quant'altro dovuto, saranno a totale carico del conduttore. In proposito il conduttore ha stipulato, a proprie spese, un'adeguata polizza assicurativa di Responsabilità civile generale n. 350446442 con Generali Italia s.p.a. avente decorrenza dal 31.10.2018 sino al 31.10.2021, acquisita agli atti della Direzione Regionale Emilia Romagna dell'Agenzia del Demanio – per incendi e danni a terzi derivanti dalla

conduzione di immobili. Il conduttore si impegna a mantenere attiva la polizza assicurativa per l'intera durata del presente contratto.

#### **ARTICOLO 14 – Altri oneri**

Sono a carico del conduttore gli oneri di qualsiasi natura gravanti sull'immobile.

#### **ARTICOLO 15 – Spese del presente atto**

Tutte le spese del presente atto, comprese le imposte di bollo e di registro, sono a carico del Conduttore.

#### **ARTICOLO 16 – Termine per la registrazione**

Il termine per la registrazione decorre dalla data in cui il soggetto tenuto a richiederla ha avuto notizia del provvedimento di approvazione (Art. 14, commi 1 e 2, del D.P.R. 131/1986).

#### **ARTICOLO 17 – Normativa**

Per quanto non previsto nel presente atto valgono, in quanto applicabili, le norme del D.P.R. 296/05, le norme di legge in materia, il Codice Civile, nonché gli usi locali.

#### **ARTICOLO 18 – Efficacia**

Il presente atto di locazione è fin d'ora vincolante per il Conduttore, mentre per l'Agenzia del Demanio lo sarà soltanto dopo il prescritto visto di approvazione per l'esecuzione.

Qualunque modifica al presente contratto dovrà essere provata solo mediante atto scritto.

#### **ARTICOLO 19 – Trattamento dei dati personali**

Le parti danno atto di essersi reciprocamente fornite tutte le informazioni di cui all'art. 13 del Regolamento 2016/679/UE. In quest'ottica, i dati personali acquisiti nell'ambito del perfezionamento del Contratto e nella fase precontrattuale saranno fatti oggetto di trattamento nel rispetto delle disposizioni di cui al citato

Regolamento per le sole finalità di gestione di queste fasi e, fatto salvo il caso di eventuale contenzioso nonché il ricorrere di obblighi di legge, per il tempo della durata del contratto. Il trattamento dei dati personali in parola sarà effettuato, applicando adeguate misure di sicurezza, con l'ausilio di strumenti automatizzati

nonché in formato cartaceo ad opera di personale espressamente autorizzato ovvero di fornitori terzi funzionalmente connessi all'esecuzione del contratto che opereranno quali Responsabili ovvero Titolari autonomi dei relativi trattamenti.

#### **ARTICOLO 20 - Foro Competente**

Per qualunque controversia relativa al presente contratto, il foro competente è Bologna.

#### **ARTICOLO 21 – Elezione domicilio**

A tutti gli effetti del presente atto, anche processuali, di cognizione e di esecuzione, le parti eleggono domicilio come segue:

- il Conduttore A.R.P.A.E., in Bologna, via Po n. 5 (PEC [aoore@cert.arpa.emr.it](mailto:aoore@cert.arpa.emr.it));
- l'Agenzia del Demanio presso: Direzione Regionale Emilia Romagna, Piazza Malpighi n. 19 (PEC [dre\\_emiliaromagna@pce.agenziademanio](mailto:dre_emiliaromagna@pce.agenziademanio)).

Letto, approvato, sottoscritto.

Per l'Agenzia del Demanio

Luciana Scrivano

(firma digitale ai sensi del D.Lgs. 82/2005)

Per il Conduttore

Eriberto de Munari

(firma digitale ai sensi del D.Lgs. 82/2005)

A mente dell'art. 1342, secondo comma, del codice civile, le parti specificatamente approvano i patti di cui agli articoli **2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 18 e 20** del presente atto.

Per il Conduttore

\_\_\_\_\_

(firma digitale ai sensi del D.Lgs. 82/2005)

N. Proposta: PDTD-2020-937 del 27/11/2020

**Centro di Responsabilità: Area Prevenzione Ambientale Ovest**

**Oggetto: Area Prevenzione Ambientale Ovest- Sede di Reggio Emilia - Contratto di locazione con l'Agenzia del Demanio per l'uso dei locali dell'immobile sito in Castelnuovo né Monti (RE) - Via Roma, 26/B.**

### **PARERE CONTABILE**

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

Data 30/11/2020

Il Responsabile Amministrativo

---