

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

* * *

Atti amministrativi

Determinazione dirigenziale	n. DET-2021-149	del 01/03/2021
Oggetto	OGGETTO: Area Prevenzione Ambientale Metropolitana. Rinnovo di contratto di locazione con i Sigg.ri Bussolari Gian Piero e Turinetto Paola relativo all'unità immobiliare ubicata in Via Ronzani 7/39 a Casalecchio di Reno.	
Proposta	n. PDTD-2021-151	del 24/02/2021
Struttura adottante	Area Prevenzione Ambientale Metropolitana	
Dirigente adottante	Corvaglia Maria Adelaide	
Struttura proponente	Area Prevenzione Ambientale Metropolitana	
Dirigente proponente	Dott.ssa Corvaglia Maria Adelaide	
Responsabile del procedimento	Corvaglia Maria Adelaide	

Questo giorno 01 (uno) marzo 2021 presso la sede di Via Rocchi, 19 in Bologna, il Responsabile dell'Area Prevenzione Ambientale Metropolitana, Dott.ssa Corvaglia Maria Adelaide, 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 Metropolitana. Rinnovo di contratto di locazione con i Sigg.ri Bussolari Gian Piero e Turinetta Paola relativo all'unità immobiliare ubicata in Via Ronzani 7/39 a Casalecchio di Reno.

VISTE:

- la D.D.G. n. 139 del 30/12/2020 "Direzione Amministrativa. Servizio Amministrazione, 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 2021-2023, del Piano Investimenti 2021-23, del Bilancio economico preventivo per l'esercizio 2021, del Budget Generale e della Programmazione di Cassa 2021";
- la D.D.G. n. 140 del 30/12/2020 "Direzione Amministrativa. Servizio Amministrazione, Bilancio e Controllo Economico. Approvazione delle Linee Guida e assegnazione dei budget di esercizio e investimenti per l'anno 2021 ai centri di responsabilità dell'Agenzia per la Prevenzione, l'Ambiente e l'Energia dell'Emilia-Romagna";
- la D.D.G. n. 146 del 30/12/2020 "Servizio Acquisti e Patrimonio. Modifica del programma biennale degli acquisti di forniture e servizi per gli anni 2020-2021, nelle more dell'approvazione del programma biennale 2021-2022.";
- il Regolamento per l'adozione degli atti di gestione dell'Agenzia approvato con D.D.G. n. 111 del 13/11/2019 e revisionato con D.D.G. n. 114 del 23/10/2020;

CONSIDERATE:

- la legge 27 luglio 1978 n. 392 recante "Disciplina delle locazioni di immobili urbani";
- la legge 7 agosto 2012 n. 135, come modificata dall'art. 24 comma 4 lett. a) del D.L. 66/2014 convertito con legge 89 del 23 giugno 2014, recante "Disposizioni urgenti per la revisione della spesa pubblica con invarianza dei servizi ai cittadini, nonché misure di rafforzamento patrimoniale delle imprese del settore bancario";
- la legge n. 145 del 30/12/2018 recante "Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2019 e bilancio pluriennale per il triennio 2019-2021";
- il D.L. n. 183 del 31/12/2020 recante "Disposizioni urgenti in materia di termini legislativi, di realizzazione di collegamenti digitali, di esecuzione della Decisione (Ue, Euratom) 2020/2053 del Consiglio 14 dicembre 2020, nonché in materia di recesso del Regno Unito dall'Unione Europea" (c.d. "Decreto Milleproroghe");

- l'art. 3 comma 4 del D.L. n. 95/2012, come da ultimo novellato dal D.L. n. 66/2014, recante “Disposizioni urgenti per la revisione della spesa pubblica con invarianza dei servizi ai cittadini”;

PREMESSO che

- in virtù di Deliberazione Dirigenziale n. 16 del 26/11/2008 Arpae, in qualità di conduttore, ha sottoscritto, in data 15/3/2009, contratto di locazione avente ad oggetto l'immobile sito in Casalecchio di Reno alla via Ronzani 7/39, costituito dai locali posti al secondo piano e da un garage ubicato al piano seminterrato dello stesso edificio, di proprietà dei Sigg.ri Bussolari Gian Piero e Turinetto Paola, da destinare a sede del Distretto territoriale di Casalecchio di Reno (BO);
- il suddetto contratto è stato rinnovato fino al 15/3/2021 come da determine dirigenziali n. 141 del 12/3/2015, n. 155 del 23/2/2017 e n. 198 del 14/3/2019;
- che sussiste per ARPAE la necessità di assicurare la continuità dell'attività del presidio territoriale che si svolge nei locali oggetto del summenzionato contratto di locazione;
- che i locali di cui trattasi soddisfano le caratteristiche occorrenti per la erogazione del servizio istituzionale a cui sono stati adibiti;

VISTA:

- la corrispondenza intercorsa tra ARPAE ed i proprietari, sigg.ri Bussolari Gian Piero e Turinetto Paola, conservata in atti, dalla quale si evince la disponibilità degli stessi a sottoscrivere un nuovo contratto, secondo lo schema allegato sub A) avente ad oggetto i medesimi locali siti alla via Ronzani 7/39 in Casalecchio di Reno, con decorrenza dal 15/3/2021 per ulteriori 6 anni a canone annuale invariato pari ad euro 18.334,84;

CONSIDERATO:

- che le spese condominiali, sulla base della spesa storica, possono essere quantificate in euro 1.200,00 in ragione d'anno;
- che le spese di registrazione del contratto sono suddivise tra le parti in misura pari al 50% ciascuna;

DATO ATTO:

- della regolarità amministrativa del presente atto;
- del parere di regolarità contabile espresso dall'incaricata di funzione “Amministrazione Area

Metropolitana”, Nadia Maccaferri;

- che ai sensi del Regolamento per l’adozione degli atti di gestione dell’Agenzia approvato con D.D.G. n. 111 del 13/11/2019 e revisionato con D.D.G. n. 114 del 23/10/2020, Responsabile del presente Procedimento è la Responsabile dell'Area Prevenzione Ambientale Metropolitana, Dr.ssa M.Adelaide Corvaglia;

DETERMINA

1. di procedere, per le ragioni di cui in premessa, a stipulare per 6 anni, con possibilità di rinnovo per altri 6 anni, a decorrere dal 15/03/2021 quindi fino al 14/03/2027, il contratto di locazione ad uso commerciale, che si allega al presente atto sub A), dei locali ad uso ufficio siti in via Ronzani 7/39 a Casalecchio di Reno di proprietà dei Sigg.ri BUSSOLARI Gian Piero e TURINETTO Paola, al canone annuo di locazione di euro 18.334,84 (non soggetto ad IVA), da corrispondere in 2 rate semestrali anticipate;
2. di dare atto che l'importo complessivo dei canoni da corrispondere per i 6 anni di locazione, pari a complessivi euro 110.009,04 (non soggetto ad IVA), avente natura di “Affitti”, è a carico del budget annuale 2021 per l’importo di euro 14.515,05, e dei bilanci preventivi annuali e pluriennali di competenza, come segue
 - 2022 per l’importo di euro 18.334,84;
 - 2023 per l’importo di euro 18.334,84;
 - 2024 per l’importo di euro 18.334,84;
 - 2025 per l’importo di euro 18.334,84;
 - 2026 per l’importo di euro 18.334,84;
 - 2027 per l’importo di euro 3819,79;
3. di dare atto che l'importo presunto complessivo dovuto a titolo di spese condominiali è pari ad euro 7.200,00, salvo conguagli, avente natura di “servizi vari”, ed è a carico del budget annuale 2021 per l’importo di euro 956,72, e dei bilanci preventivi annuali e pluriennali di competenza, come segue;
 - 2022 per l’importo di euro 1.200,00;
 - 2023 per l’importo di euro 1.200,00;
 - 2024 per l’importo di euro 1.200,00;
 - 2025 per l’importo di euro 1.200,00;
 - 2026 per l’importo di euro 1.200,00;

- 2027 per l'importo di 243,28;
- 4. di dare atto che i costi di cui al punto 2) e 3) sono a carico del centro di costo APABO/STBO;
- 5. di dare atto che l'importo corrispondente al 50% delle spese per la registrazione annuale del contratto fino al 2027 verrà comunicato di volta in volta dal locatore e previste nel conto "imposte e tasse" nei rispettivi budget annuali sul centro di costo APABO/BODIR;
- 6. di dare atto altresì che viene mantenuto in essere il deposito cauzionale versato in precedenza ai sigg.ri Bussolari Gian Piero e Turinetto Paola e ammontante a complessivi euro 3.550,64.

La Responsabile Area Prevenzione Ambientale Metropolitana
Dott.ssa Maria Adelaide Corvaglia

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

Con la presente scrittura privata, redatta tra:

il Sig. Bussolari Giampiero nato a Bologna il 4/9/1939, residente in Sasso Marconi alla via Altopiano n. 62, codice fiscale BSSGPR39P04A944O

e

la sig.ra Turinetto Paola, nata a Diredaia (Etiopia) il 16/1/1942, residente in Sasso Marconi alla via Altopiano n. 62, C.F. TRNPLA42A56Z315S,

di seguito denominato "Locatori",

E

Arpae- Emilia Romagna, con sede in Bologna alla via Po n. 5, C.F. e P.I. 04290860370, in persona della dott. ssa M. Adelaide Corvaglia, nata a Diso (LE) il 29/12/1957 e domiciliata per il presente atto presso ARPAE -Area Prevenzione Ambientale Metropolitana sita in Bologna alla via Francesco Rocchi n. 19, quale Responsabile della stessa, di seguito denominato "conduttore"

PREMESSO CHE

a) i locatori sono proprietari dell'immobile sito in Casalecchio di Reno alla via Ronzani n. 7/39, composto dai locali posti al secondo piano e da un garage ubicato al piano seminterrato dello stesso edificio;

b) in data 15/3/2009, è stato sottoscritto contratto di locazione ad uso commerciale della durata di 6 anni, rinnovato per altri sei anni, tra il conduttore ed i locatori, relativamente all'immobile di cui al punto 1), a fronte di un canone annuale pari a 21.000,00 (ventunomila/00) annui;

c) in virtù dell'art. 3, IV comma, del D.L. n. 95/2012 ("Disposizioni urgenti per la revisione della spesa pubblica con invarianza dei servizi ai cittadini"), convertito con modificazioni dalla L. n. 135/2012, è stata applicata una riduzione del 15% del canone annuo di cui al punto c) con decorrenza dal 1/7/2014, per cui il canone di locazione da tale data è pari a euro 18.334,84;

d) i Locatori sono in possesso di deposito cauzionale, relativo al contratto di cui al punto b) dell'importo di euro 3.550,64 (tremilacinquecentocinquanta/64);

e) è interesse del conduttore rinnovare la locazione del sopra menzionato immobile per ulteriori 6 anni per esercitare le attività istituzionali dell'Agenzia;

f) i locatori attestano che l'immobile rispetta i requisiti edilizi ed urbanistici di cui all'articolo 1578 codice civile;

TUTTO CIÒ PREMESSO LE PARTI STIPULANO E CONVENGONO QUANTO SEGUE

1) Premessa

La premessa costituisce parte integrante del presente contratto valida ad ogni effetto di legge.

2) Oggetto del contratto

I locatori cedono in locazione al conduttore l'immobile di loro proprietà per le finalità di utilizzo commerciale dello stesso e precisamente per uso ufficio. Il conduttore a tale titolo accetta, i locali posti al secondo piano e un garage ubicato al piano seminterrato dell'edificio sito in Casalecchio di Reno alla via Ronzani n. 7/39. I locatori dichiarano che l'immobile in oggetto rispetta tutte le norme urbanistiche vigenti.

3) Durata del contratto, recesso e clausola risolutiva espressa.

Il contratto avrà durata di sei anni a partire dal 15/3/2021.

Ai sensi dell'art. 27 della l. n. 392/1978 alla scadenza naturale il contratto verrà automaticamente rinnovato per ulteriori sei anni, salvo disdetta espressa dalla parte conduttrice con preavviso di almeno sei mesi comunicato a mezzo lettera raccomandata AR.

Il locatore potrà, in ogni momento e liberamente, dare disdetta al presente contratto, comunicandolo al conduttore, mediante raccomandata AR, da recapitarsi almeno 12 mesi prima.

4) Canone di locazione

Il canone annuo di locazione è stabilito in € 18.334,84 (diciottomilatrecentotrentaquattro/84) da pagarsi in 2 rate semestrali, di uguale importo ciascuna e anticipate, di € 9167,42 (novemilacentosessantasette/42), da corrispondere entro il giorno 20 del mese di inizio del semestre, con un termine massimo di tolleranza di 30 giorni, mediante bonifico su conto corrente intestato ai locatori.

I Locatori si impegnano a rilasciare quietanza per le rate di canone riscosse.

I locatori si impegnano a non eccepire la morosità dell'ARPAE per eventuali ritardi nel pagamento della prima rata se dovuto all'adempimento delle formalità dell'atto autorizzativo della sottoscrizione della presente scrittura e dei relativi titoli di spesa.

5) Aggiornamento periodico del canone di locazione

Ai sensi dell'articolo 32 della l. n. 392/1978 il canone di locazione dovuto dal conduttore sarà automaticamente adeguato ogni anno nella misura del 75% della variazione ISTAT dell'anno precedente, fatte salve le disposizioni di legge che limitano tale adeguamento per le locazioni passive delle PP.AA.

La comunicazione di adeguamento verrà inviata a mezzo raccomandata a cura dei locatori.

6) Destinazione dei locali oggetto del contratto

Il conduttore dichiara di aver visionato i locali e di averli trovati idonei al proprio uso e in buono stato di manutenzione, nonchè esenti da difetti che possano incidere sullo stato di salute di chi vi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli, alla scadenza del contratto, nello stesso stato di manutenzione in cui sono stati consegnati, salvo il normale deperimento d'uso.

Sottoscrivendo il presente contratto il conduttore si impegna a non destinare l'immobile oggetto del contratto ad usi diversi da quelli stabiliti se non dietro esplicito consenso dei locatori. La richiesta di cambio di destinazione ed il relativo consenso dovranno essere redatti in forma scritta.

7) Oneri accessori, riparazioni ed interventi di manutenzione

Sono a carico del conduttore le spese relative ai servizi di pulizia e alle somministrazioni di acqua, energia elettrica, metano e tutti gli altri servizi e forniture relativi al godimento e all'uso dell'immobile, e le spese condominiali di competenza del conduttore.

E' fatto obbligo al conduttore di provvedere a proprie spese alle riparazioni di piccola manutenzione, ed espressamente a quelle da farsi agli impianti di luce, gas, acqua, sanitari, serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alle superfici dei muri e dei soffitti, ai cardini degli infissi, alle mattonelle di pavimentazione e rivestimento.

I locatori si sostituiranno al conduttore qualora questi non provveda tempestivamente alle manutenzioni di cui al paragrafo precedente e il relativo costo dovrà essere rimborsato entro trenta giorni dall'avvenuta riparazione.

Restano a carico del locatore tutte le riparazioni di cui all'art. 1575 e 1576 del codice civile.

8) Sublocazione dei locali oggetto del contratto

E' espressamente vietato sublocare o cedere a terzi uno o più vani facenti parte dell'immobile locato.

9) Divieto di migliorie e addizioni senza il consenso del locatore

Il conduttore si impegna a non apportare migliorie né ad intraprendere alcun lavoro edilizio idoneo a modificare, seppur in parte, le condizioni originali dell'immobile locato. Eventuali interventi da intraprendere per necessità o per convenienza devono essere comunicati al locatore con congruo preavviso ed a mezzo lettera raccomandata. Essi potranno essere effettuati soltanto con espresso consenso del locatore, il quale, sia in caso di concessione che di diniego, dovrà inviare a sua volta lettera raccomandata in risposta alla parte conduttrice entro trenta giorni dalla ricezione della richiesta.

10) Deposito cauzionale

I Locatori sono in possesso di deposito cauzionale, relativo al contratto di cui al punto b) di cui in premessa, dell'importo di euro 3.550,64 (tremilacinquecentocinquanta/64) che trattengono a titolo di deposito cauzionale del presente contratto. Tale somma sarà restituita al conduttore entro 7 giorni dall'avvenuta riconsegna dei locali e non potrà mai essere imputata in conto canoni.

11) Esonero dalla responsabilità e diritto di accesso ai locali

Il conduttore si impegna, tramite preventiva richiesta, a consentire al locatore, o a suoi incaricati, l'accesso nell'immobile oggetto del presente contratto, per controllare lo stato di manutenzione dello stesso. Tale verifica può essere fatta in orari convenuti e non può intralciare la regolare attività del conduttore. La stessa si impegna altresì a concedere l'accesso ai locali da parte di potenziali conduttori.

12) Inadempimento

L'inadempienza da parte del conduttore di qualunque dei patti contenuti nel presente contratto ed in particolare il mancato pagamento anche di una sola rata di canone di locazione produrrà la risoluzione del presente contratto.

I locatori sono tenuti ad inviare lettera di diffida e di messa in mora concordando un termine di 15 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione per adempiere.

13) Norme edilizie

I locatori dichiarano che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche. Dichiarano altresì che tutto quanto locato è di loro proprietà e perviene per giusti titoli e non gravato da pegni, ipoteche, privilegi, sequestri, debiti, oneri, passività di sorta e diritti di terzi in genere onde il conduttore possa goderne la piena e libera disponibilità: conseguentemente essi si obbligano a mantenere indenne il conduttore da ogni eventuale ragione o azione di terzi relativa a quanto qui locato, e si obbligano a tenere l'immobile, i servizi e gli impianti in regola con le norme di legge in vigore.

In difetto provvederà il conduttore con rivalsa sul canone di locazione fino a pareggio.

14) Spese di registrazione del contratto

Le spese relative al perfezionamento del presente contratto (imposta di bollo, oneri di registrazione, spese relative ad eventuali rinnovi) sono suddivise tra le parti nella misura del 50%.

15) Modifiche alle clausole contrattuali

Ogni modifica eventualmente apportata al presente contratto dovrà, a pena di nullità, essere redatta in forma scritta. L'adozione di comportamenti contrari al presente contratto, non contestati dall'altra parte, saranno qualificati come semplici atti di tolleranza e come tali non idonei ad incidere né a modificare per consuetudine o desuetudine sulle clausole contrattuali redatte per iscritto.

Le clausole del presente contratto sono valide ed efficaci tra le parti, salvo modifiche dovute ad intervenute disposizioni imperative di legge. Per quanto non contemplato nel presente atto si rimanda alle norme del codice civile in materia di locazione e alla legge 392/1978.

16) Elezione di domicilio per comunicazioni

Per le finalità di cui ai punti e per qualsiasi incombenza di legge le parti eleggono domicilio rispettivamente:

il locatore, in Via Altopiano n. 62 - Sasso Marconi;

il conduttore presso la sede di Arpae, Area Prevenzione Ambientale Metropolitana, sita in Bologna alla via Francesco Rocchi n. 19.

17) Foro competente

Ai sensi dell'articolo 447-bis codice di procedura civile in caso di controversia sorta tra le parti è competente a conoscere la causa il Tribunale del foro di Bologna.

Letto, approvato e sottoscritto.

Luogo e data

I locatori

Il conduttore

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del c.c. le parti dichiarano di approvare specificamente le clausole contenute ai seguenti punti: 3) Durata del contratto; 5) Aggiornamento del canone di locazione; 7) Oneri accessori, riparazioni ed interventi di manutenzione; 9) Divieto di migliorie e addizioni senza il consenso del locatore; 10) Deposito cauzionale; 11) Esonero dalle responsabilità e diritto di accesso ai locali; 12) Inadempimento; 13) Norme edilizie; 14) Spese di registrazione del contratto; 15) Modifiche alle clausole contrattuali; 17) Foro competente.

Luogo e data

I Locatori

Il conduttore

N. Proposta: PDTD-2021-151 del 24/02/2021

Centro di Responsabilità: Area Prevenzione Ambientale Metropolitana

OGGETTO: OGGETTO: Area Prevenzione Ambientale Metropolitana. Rinnovo di contratto di

locazione con i Sigg.ri Bussolari Gian Piero e Turinetto Paola relativo all'unità immobiliare ubicata in Via Ronzani 7/39 a Casalecchio di Reno.

PARERE CONTABILE

La sottoscritta Maccaferri Nadia, Responsabile Amministrativo dell' Area Prevenzione Ambientale Metropolitana, esprime parere di regolarità contabile ai sensi del Regolamento Arpae per l'adozione degli atti di gestione delle risorse dell'Agenzia.

Data 01/03/2021

Il Responsabile Amministrativo
