

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

* * *

Atti amministrativi

Determinazione dirigenziale	n. DET-2021-500	del 28/06/2021
Oggetto	Area Prevenzione Ambientale Metropolitana. Contratto di locazione dell'unità immobiliare ubicata in Via Berzantina 30/10 a Castel di Casio (BO) ad uso uffici per ARPAE - CIG Z393229BB0	
Proposta	n. PDTD-2021-530	del 28/06/2021
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 28 (ventotto) giugno 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. Contratto di locazione dell'unità immobiliare ubicata in Via Berzantina 30/10 a Castel di Casio (BO) ad uso uffici per ARPAE - CIG Z393229BB0

VISTE:

- 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. 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.";
- il Regolamento per l'adozione degli atti di gestione dell'Agenzia approvato con D.D.G. n. 114 del 23/10/2020;

PREMESSO:

- che, in data 1/7/2015, è stato sottoscritto con il Consorzio CO.SE.A. un contratto di locazione ad uso commerciale per il distretto dell' Area Prevenzione Ambientale Metropolitana, avente ad oggetto un immobile sito a Castel di Casio alla via Berzantina n. 30/10, con scadenza al 30/6/2021;
- che, stante l'attuale organizzazione, permane per ARPAE la necessità di utilizzare i locali

suddetti composti da mq 122,50 posti al terzo piano oltre ad un garage di mq 33 ubicato al piano seminterrato dello stesso stabile ,al fine di ivi allocare gli uffici di ARPAE - Area Prevenzione Ambientale Metropolitana, Distretto Metropolitan;

- che, con nota a firma della Responsabile dell'Area Prevenzione Ambientale Metropolitana ARPAE Emilia Romagna, in atti al protocollo aziendale n. pg/2021/92659 del 14/6/2021, è stata manifestata al Consorzio Co.Se.A -Servizi Ambientali, la volontà di sottoscrivere un nuovo contratto di locazione per l'immobile di cui sopra;
- che il suddetto consorzio si è reso disponibile a sottoscrivere nuovo contratto di locazione ad uso commerciale per l'immobile di cui trattasi;

VISTA:

- la disponibilità del Consorzio Co.Se.A. alla sottoscrizione del contratto di locazione per ulteriori 6 anni, a decorrere dall'1/7/2021 al 30/6/2027, al canone annuo di euro 13.290,80 (oltre IVA);

CONSIDERATA:

- la necessità di assicurare la continuità dell'attività dell'Area Prevenzione Ambientale Metropolitana nella sede di Castel di Casio e dato atto che i locali a tutt'oggi occupati soddisfano le necessità del servizio a cui sono stati adibiti, sia per quanto concerne la visibilità e l'accessibilità, sia per l'organizzazione degli spazi e dell'attività operativa da esplicarsi sul territorio;
- che è stato acquisito il cig Z393229BB0;

RITENUTO:

- di procedere, per le ragioni di cui in premessa, alla sottoscrizione del contratto di locazione ad uso commerciale, allegato sub A) al presente atto, dei locali ad uso ufficio siti in Via Berzantina 30/10 a Castel di Casio (BO), di proprietà del Corsorzio CO.SE.A. - Consorzio Servizi Ambientali, con sede in Castel di Casio (BO) alla via Berzantina n. 30/10 - C.F. 02460390376 - P.I. 00579851205, al canone annuo di locazione di euro 13.290,80 + IVA, quindi per complessivi euro 16.214,77, da corrispondere in 2 rate semestrali anticipate, dal 1/7/2021 al 30/6/2027 - CIG Z393229BB0;
- di dare atto che l'importo corrispondente alle spese per la registrazione annuale sono a carico interamente del locatore, ai sensi dell'art. 11 del contratto di cui trattasi;

- di delegare il Responsabile del Distretto Metropolitan, dott. Vittorio Gandolfi, al controllo dell'esecuzione del contratto;

DATO ATTO:

- della regolarità amministrativa del presente atto;
- del parere di regolarità contabile espresso dal Responsabile U.O. Amministrazione Accesso e Comunicazione Area Metropolitana APA-SAC, Nadia Maccaferri, ai sensi del Regolamento per l'adozione degli atti di Gestione delle risorse dell'Agenzia ARPAE, approvato con D.D.G. n. 114 del 23/10/2020;
- che ai sensi della L. 241/90 e della L.R. n. 32/93 è individuato Responsabile del Procedimento la Responsabile dell'Area Prevenzione Ambientale Metropolitana, Dr.ssa M.Adelaide Corvaglia;

DETERMINA

1. di procedere, per le ragioni di cui in premessa, alla sottoscrizione del contratto di locazione ad uso commerciale, allegato sub A) al presente atto, dei locali ad uso ufficio siti in Via Berzantina 30/10 a Castel di Casio (BO), di proprietà del Consorzio CO.SE.A. - Consorzio Servizi Ambientali, con sede in Castel di Casio (BO) alla via Berzantina n. 30/10 - C.F. 02460390376 - P.I. 00579851205, al canone annuo di locazione di euro 13.290,80 + IVA, quindi per complessivi euro 16.214,77, da corrispondere in 2 rate semestrali anticipate, dal 1/7/2021 al 30/6/2027 - CIG Z393229BB0;
2. di delegare il Responsabile del Distretto Metropolitan, dott. Vittorio Gandolfi, al controllo dell'esecuzione del contratto;
3. di dare atto che l'importo complessivo di euro 97.288,66 (IVA compresa) - relativo al presente provvedimento, avente natura di "Affitti", e l'importo presunto complessivo di euro 6.600 per spese condominiali e accessorie (art. 2 del contratto suddetto) avente natura di "servizi vari" sono a carico degli esercizi dal 2021 al 2027, sono compresi nel budget annuale 2021 e nel bilancio preventivo pluriennale 2021-2023 con riferimento al centro di costo BOST, e saranno ricompresi nei budget annuali e nei bilanci pluriennali di competenza come segue:
 - > **anno 2021**
 - a) quota di competenza affitto euro 8.107,38;

b) quota di competenza presunta per spese condominiali euro 550 più eventuali conguagli;

➤ **anno 2022**

a) quota di competenza annuale per affitto 16.214,78;

b) quota di competenza annuale presunta per spese condominiali euro 1.100 più eventuali conguagli;

➤ **anno 2023**

a) quota di competenza per affitto euro 16.214,78;

b) quota di competenza presunta per spese condominiali euro 550 più eventuali conguagli;

➤ **anno 2024**

a) quota di competenza annuale per affitto 16.214,78;

b) quota di competenza annuale presunta per spese condominiali euro 1.100 più eventuali conguagli;

➤ **anno 2025**

a) quota di competenza annuale per affitto 16.214,78;

b) quota di competenza annuale presunta per spese condominiali euro 1.100 più eventuali conguagli;

➤ **anno 2026**

a) quota di competenza annuale per affitto 16.214,78;

b) quota di competenza annuale presunta per spese condominiali euro 1.100 più eventuali conguagli;

➤ **anno 2027**

a) quota di competenza annuale per affitto 8.107,38;

b) quota di competenza annuale presunta per spese condominiali euro 550 più eventuali conguagli;

3. di dare atto che l'importo corrispondente alle spese per la registrazione annuale sono a carico interamente del locatore, ai sensi dell'art. 11 del contratto di cui trattasi, e che le spese di bollo, quantificate in euro 8, da rimborsare al locatore, a partire dall'esercizio 2021 troveranno copertura nel conto "imposte e tasse" nei rispettivi budget annuali sul centro di costo BOST;

4. di dare atto altresì che non è stato richiesto, e quindi non è stato versato alcun deposito

cauzionale.

Il Responsabile
dell'Area Prevenzione Ambientale Metropolitana
Dr.ssa M. Adelaide Corvaglia

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Con la presente scrittura privata,
CO.SE.A. (Consorzio Servizi Ambientali) con sede in Castel di Casio (BO) - Via Berzantina 30/10 (c.f. 02460390376 - P.IVA 00579851205) rappresentato da Pieter J. Messinò, nato a Vergato, C.F. MSSPRJ72D10L762R in qualità di Direttore Generale che interviene in questo atto in nome e per conto del Consorzio, in seguito chiamato locatore,

CONCEDE IN LOCAZIONE

ad ARPAE (Agenzia Regionale Prevenzione Ambiente Energia) con sede legale in Via Po n° 5 - 40139 Bologna - (Codice Fiscale e Partita I.V.A. 04290860370), qui rappresentata dalla Dott.ssa Maria Adelaide Corvaglia, nata a Diso (LE) il 29/12/1957 (c.f. CVRMLD57T69D305Q) – domiciliata per la carica presso ARPAE, Via Francesco Rocchi n° 19 Bologna, che qui interviene nella sua qualità di Responsabile Area Prevenzione Ambientale Metropolitana, che interviene in questo atto in forza del Regolamento Arpae per l'adozione degli atti di gestione approvato con D.D.G. n. 111 del 13/11/2019 e revisionato con D.D.G. n. 114 del 23/10/2020, in seguito chiamato conduttore, che accetta, l'immobile sito in Castel di Casio, Via Berzantina, n° 30/10, costituito da locali ad uso uffici posti al piano terzo, di circa mq 122,50 e da un garage di circa mq 33 ubicato al piano seminterrato dello stesso stabile, ai seguenti patti e condizioni:

1) DURATA

La locazione avrà la durata di anni sei con inizio dal 01 luglio 2021 e termine al 30 giugno 2027. E' facoltà del conduttore sciogliere il contratto nel caso che, nell'interesse del pubblico servizio, venisse a cessare in tutto o in parte il bisogno dei locali. In questo caso ARPAE si terrà sciolta da ogni vincolo mediante disdetta intimata nelle forme legali almeno sei mesi prima della riconsegna dei locali.

2) CANONE E ONERI ACCESSORI

Il canone di locazione è stabilito in € 13.290,80 (tredicimiladuecentonovanta/80) annui più I.V.A. di legge, che il conduttore corrisponderà al locatore in due rate semestrali anticipate da pagarsi entro sessanta giorni dalla data di emissione della relativa fattura, riportante il CIG ZA7322535E.

Le parti convengono che il canone di locazione nelle misure contrattualmente stabilite verrà aggiornato annualmente a partire dal secondo anno di durata del contratto con la percentuale massima del 75% secondo quanto previsto dall'art. 32 della Legge 392/1978 e successive modifiche ed integrazioni.

Sarà cura del locatore richiedere tale aumento entro il mese di maggio di ciascun

anno calcolando lo stesso sulla base dell'indice ISTAT dell'anno precedente.

Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti. Il locatore si impegna a non eccedere la morosità dell'ARPAE, per l'eventuale ritardo del pagamento della prima rata del canone e fino all'espletamento delle prescritte formalità connesse al perfezionamento dell'atto e dei relativi titoli di spesa.

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

3) DESTINAZIONE E SUBLOCAZIONE

L'immobile è concesso in locazione per il solo uso di uffici al piano terzo, e per garage al piano seminterrato, con espresso divieto di sublocazione o cessione anche parziale e di mutamento di destinazione.

E' fatto obbligo al conduttore di osservare e fare osservare le norme di buon vicinato e di buon comportamento nei confronti degli altri conduttori.

4) STATO DELL'IMMOBILE

Il conduttore dichiara di aver visionato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possono influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stato di manutenzione in cui gli sono stati consegnati, salvo il normale deperimento d'uso.

5) RIPARAZIONI E INTERVENTI DI MANUTENZIONE

Il conduttore è costituito custode della cosa locata e dovrà mantenerla con la diligenza necessaria. E' fatto obbligo al conduttore di provvedere a proprie spese alle riparazioni di piccola manutenzione.

Il locatore si sostituirà al conduttore qualora questi non provveda tempestivamente a tali manutenzioni, ed il relativo costo dovrà essere rimborsato entro trenta giorni dall'avvenuta riparazione.

A tal fine il conduttore dovrà consentire l'accesso del locatore e dei suoi incaricati.

Nessuna modifica, miglioria, nuova opera, addizione, innovazione o trasformazione dei beni immobili e loro pertinenze, potrà essere fatta dal conduttore senza il preventivo consenso scritto del locatore.

In caso contrario il locatore, alla riconsegna, ha diritto di pretendere la remissione in pristino a spese del conduttore.

Per le riparazioni straordinarie le parti si richiamano espressamente alla legge n.

392/1978.

6) NORME EDILIZIE

Il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie ed urbanistiche. Dichiara altresì che tutto quanto locato e di sua piena disponibilità e gli perviene per giusti titoli e non gravato da pegni, privilegi, sequestri, debiti, oneri, passività di sorta e diritti di terzi in genere onde il conduttore possa goderne la piena e libera disponibilità: conseguentemente esso si obbliga a mantenere indenne il conduttore da ogni eventuale ragione od azione di terzi relativa a quanto qui locato, e si obbliga a consegnare l'immobile, i servizi e gli impianti in regola con le norme di legge in vigore.

In difetto provvederà il conduttore con rivalsa sul canone d'affitto fino a pareggio.

7) 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 affitto o di spesa per eventuali altri servizi, produrrà la risoluzione del presente contratto con la rivalsa dei danni ed il rimborso di tutte le spese giudiziali.

Il locatore peraltro è tenuto ad inviare lettera di diffida e di messa in mora concordando termine di giorni 15 (quindici) dalla data della lettera per la regolarizzazione.

Qualora il locatore non si avvalga della predetta clausola risolutiva, il ritardo nel pagamento delle rate produrrà l'obbligo al conduttore di corrispondere, oltre alle rate, l'interesse legale aumentato di 5 (cinque) punti.

8) FORO COMPETENTE

Le parti eleggono in via esclusiva il foro di Bologna per la risoluzione di eventuali controversie che dovessero insorgere in relazione all'interpretazione, applicazione ed esecuzione del presente contratto.

9) RINVII

Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazione, in quanto applicabili, e per quanto non contemplato nel presente contratto si rimanda a quanto in materia stabilisce il Codice Civile e la Legge 392 del 27/07/1978 e successive modifiche.

10) TUTELA DEI DATI PERSONALI

Ai sensi della normativa vigente per la tutela dei dati personali, D.Lgs. 101/2018, le parti si danno reciprocamente atto che il presente contratto rappresenta reciproca informativa per il trattamento dei dati in esso contenuti e per quei dati che saranno eventualmente forniti nel futuro nell'ambito del presente rapporto,

nonché tutte le altre informazioni quali domiciliazioni ed estremi di conti correnti bancari che potranno essere comunicati. Tali dati verranno trattati in relazione alle esigenze contrattuali e per l'adempimento degli obblighi legali e contrattuali dalle stesse derivanti, nonché per una più efficace gestione del rapporto commerciale. I dati verranno trattati in forma scritta e/o su supporto cartaceo, magnetico, elettronico o telematico. Ferme restando le comunicazioni e diffusioni effettuate per obblighi di legge e di contratto, i dati potranno essere comunicati ad Istituti Bancari e/o ad altri soggetti incaricati per la revisione del bilancio, a soggetti incaricati alla certificazione della qualità, a studi di consulenza legale, nonché a terzi per la fornitura di servizi informatici o di archiviazione.

Le parti, con la sottoscrizione del presente contratto, si danno vicendevole consenso al trattamento e alla comunicazione dei dati nel rispetto della qui sopra esposta informativa e sono altresì reciprocamente informati dei diritti di cui godono.

11) SPESE DI REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO

Le spese di bollo per il contratto saranno a carico delle parti come di legge, mentre ogni altra spesa a carico della scrittura privata tra CO.SE.A. e ARPA è da ritenersi ad esclusivo carico del locatore. Alla registrazione del presente atto provvederà il locatore.

Le parti dichiarano di avere attentamente preso visione della presente scrittura, che accettano integralmente.

Per il Locatore CO.SE.A. Consorzio Servizi Ambientali	Per il conduttore ARPAE
Dott. Pieter J. Messinò	Dott.ssa Maria Adelaide Corvaglia

Ai sensi degli [articoli 1341](#) e [1342 del c.c.](#) le parti dichiarano di approvare specificamente le clausole contenute ai seguenti punti: 1) Durata del contratto; 2) Canone e oneri accessori; 5) Riparazioni ed interventi di manutenzione; 6) Norme edilizie; 7) Inadempimento; 8) Foro competente; 11) Spese di registrazione del contratto.

Per il Locatore CO.SE.A. Consorzio Servizi Ambientali	Per il conduttore ARPAE
Dott. Pieter J. Messinò	Dott.ssa Maria Adelaide Corvaglia

N. Proposta: PDTD-2021-530 del 28/06/2021

Centro di Responsabilità: Area Prevenzione Ambientale Metropolitana

OGGETTO: Area Prevenzione Ambientale Metropolitana. Contratto di locazione dell'unità immobiliare ubicata in Via Berzantina 30/10 a Castel di Casio (BO) ad uso uffici per ARPAE - CIG Z393229BB0

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 28/06/2021

Il Responsabile Amministrativo

