

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

* * *

Atti amministrativi

Determinazione dirigenziale	n. DET-2021-960	del 27/12/2021
Oggetto	Area Prevenzione Ambientale Metropolitana - Rinnovo del contratto di locazione ad uso commerciale per uffici della sede di S. Giorgio di Piano per il periodo 1/1/2022-31/12/2027- CIG ZD534933C2	
Proposta	n. PDTD-2021-997	del 27/12/2021
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 27 (ventisette) dicembre 2021 presso la sede di Via F. 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 del contratto di locazione ad uso commerciale per uffici della sede di S. Giorgio di Piano per il periodo 1/1/2022-31/12/2027- CIG ZD534933C2

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. 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. 111 del 13/11/2019 e revisionato con D.D.G. n. 114 del 23/10/2020;

RICHIAMATI:

- la legge n. 392 del 27 luglio 1978 inerente la Disciplina delle locazioni di immobili urbani e ss. mm. ii;
- la legge n. 135 del 7 agosto 2012 di conversione del decreto legge 6 luglio 2012 n. 95 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)" pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 189 del 14 agosto 2012 - Supplemento Ordinario n. 173 - prevede per le amministrazioni centrali, che, ai sensi dell'art. 3 comma 4 , dal 1 gennaio 2013 il rinnovo dei contratti di locazione passiva sia subordinato all'applicazione di una riduzione del canone di locazione pari al 15%;

VISTE:

- le determinazioni dirigenziali n. 112 del 31/12/2003 e n. 586 del 31/08/2010 aventi ad oggetto, rispettivamente, la stipula e il rinnovo del contratto di locazione commerciale inerente l'immobile sito in S. Giorgio di Piano (BO) ove sono allocati gli uffici dell'ARPAE, sottoscritto con la società Immobiliare Kamarpathos S.r.l. con sede in Funo di Argelato (BO) alla via Gramsci n. 93- C.F./P.I. 02056331206;
- la sentenza del Tribunale di Bologna - Sezione Fallimentare - n. 175/2013, in virtù della quale, a far tempo dal 01/10/2013, i rapporti contrattuali dell' Immobiliare Kamarpathos s.r.l. sono stati gestiti dal Curatore fallimentare "Fallimento Immobiliare Kamarpathos Srl" con sede presso lo studio PAN Professional Advisory Network, con sede a Bologna Via San Felice 26;
- la determina n. 708 del 06/11/2015 con la quale ARPAE ha rinnovato il contratto di locazione dell'unità immobiliare di cui trattasi fino al 31/12/2021 al canone annuo di locazione di euro 22.879,80 + IVA, quindi per complessivi euro 27.913,36, in cui si è dato atto che a far dall'1/7/2014, in virtù delle disposizioni introdotte con 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, si è proceduto alla decurtazione automatica dei canoni di locazione del 15%;
- il decreto di trasferimento di proprietà, a firma del Notaio Alberto Valeriani, in qualità di delegato ex art. 104 ter IV comma della Legge Fallimentare, nel quale si trasferisce la proprietà dell'immobile oggetto del contratto di locazione suddetto in capo ai sigg.ri Preti Sauro (C.F. PRTSRA49M07H896H) e Stanzani Paola (C.F. STNPLA51P55A944J) entrambi residenti in San Giorgio di Piano (BO) alla Via G. Masina n. 22;
- la determina n. 276 del 29/03/2018 con la quale ARPAE prende atto, in virtù del summenzionato decreto, del subentro dei nuovi proprietari nel contratto di locazione dell'unità immobiliare ubicata in Via Fariselli 5 a San Giorgio di Piano (BO) ad uso uffici;

CONSIDERATO:

- che il legislatore statale nel dettare le norme di cui alla legge n. 147 del 27 dicembre 2013 (legge di stabilità 2014) al comma 388 dell'art. 1, ha previsto come obbligatorio, per il rinnovo dei contratti di locazione delle amministrazioni pubbliche (comprese quelle regionali), il parere dell'Agenzia del demanio circa il rispetto dei prezzi di mercato e l'assenza di immobili demaniali disponibili, pena la nullità dei contratti medesimi, mentre al comma 389 del medesimo articolo sono previsti casi di esclusioni;
- il D.Lgs. n. 66 del 24 aprile 2014 il quale ha esteso l'applicazione del D.L. n. 95/2012 sopracitato anche agli enti locali;

- la necessità di assicurare la continuità dell'attività dell'Area Prevenzione Ambientale Metropolitana - Distretto di San Giorgio di Piano (BO) e dato atto che i locali 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 a seguito di corrispondenza intercorsa tra le parti (missiva a firma ARPAE prot. n. pg/2021/149205 e pg/2021/188256 del 7/12/2021 e accettazione della proprietà del 7/12/2021) è stata manifestata la volontà reciproca alla prosecuzione del rapporto contrattuale in essere alle medesime condizioni contrattuali eccetto per il canone di locazione annuale che è stato rinegoziato in euro 21.696,00, ritenuto congruo rispetto ai prezzi di mercato correnti nel luogo ove è situato l'immobile di cui trattasi;
- che ai sensi dell'art. 1 comma 388 della legge 147/2013, in data 23/12/2021 (prot. n. DEMANIO.AGDER01.REGISTROUFFICIALE.0021046.23-12-2021.U) è stato rilasciato dall'Agenzia del Demanio il nulla osta al rinnovo del contratto di cui trattasi alle condizioni economiche suddette;

VISTO:

- il testo del contratto di locazione avente ad oggetto i locali siti nel Comune di San Giorgio di Piano alla via Via Fariselli 5, identificato al Catasto Urbano al foglio 27, mappale 518, sub 3, allegato sub A) al presente atto, in cui è previsto il corrispettivo annuo di 21.696,00 (IVA esente);

CONSIDERATO

- la nota prot. n. 50267 del 19 giugno 2015 del dipartimento della Ragioneria Generale dello Stato, che ha evidenziato che le disposizioni di cui all'art. 3 comma 4 del D.lgs. n. 95/2012 trovano fondamento nel contesto temporale di riferimento, cioè l'anno 2012, caratterizzato da una sensibile contrazione del valore dei beni immobili e correlativamente della loro redditività;
- che la Ragioneria Generale ha precisato, nella suddetta nota che : “si è dell'avviso che la riduzione nella misura del 15% del canone locativo prevista dall'art. 3 comma 4 del decreto legge n. 95/2012 si applichi in modo imperativo una volta soltanto, con decorrenza dall'1 luglio 2014, per i contratti in corso al momento di entrata in vigore del decreto legge n. 95/2012 (7 luglio 2012), ovvero con decorrenza dal momento del rinnovo, qualora intervenuto prima della predetta data dell'1 luglio 2014”;

RICHIAMATO:

- la nota prot. n. 2901 del 18 febbraio 2016 del Servizio Attività Consultiva Giuridica e Coordinamento dell'Avvocatura regionale dell'Emilia Romagna, il quale ha espresso parere favorevole in merito all'applicabilità alla Regione Emilia Romagna della

previsione prevista dalla Ragioneria Generale nella summenzionata nota;

- la sentenza n. 64 del 10 febbraio 2016 della Corte Costituzionale la quale ha dichiarato l'illegittimità costituzionale della norma sopracitata nella parte in cui non prevede un limite temporale di applicazione, stabilendo, che per le Regioni, tale riduzione trova il proprio limite temporale nell'anno 2016;

PRESO ATTO ALTRESI'

- che è stato acquisito il CIG ZD534933C2;
- che viene mantenuto in essere il deposito cauzionale a suo tempo versato da Arpae di complessivi euro 4.585,00 (art. 8 del contratto di locazione);

RITENUTO

- per tutto quanto sopra esposto, di procedere al rinnovo del contratto di locazione in essere con i sigg.ri Preti Sauro (C.F. PRTSRA49M07H896H) e Stanzani Paola (C.F. STNPLA51P55A944J), entrambi residenti in San Giorgio di Piano (BO) alla Via G. Masina n. 2 ed avente ad oggetto i locali siti nel Comune di San Giorgio di Piano alla via Via Fariselli 5, identificato al Catasto Urbano al foglio 27, mappale 518, sub 3, alle condizioni di cui al contratto allegato sub A) al presente atto, a far data dall'1/1/2022 fino al 31/12/2027, rinnovabile di ulteriori 6 anni, a fronte di un canone annuo di € 21.696,00 (IVA esente), da corrispondere in 12 (dodici) rate uguali mensili di Euro 1808,00 (milleottocento/00) ciascuna, oltre oneri accessori e condominiali previsti per legge - CIG ZD534933C2;
- di dare atto che alla registrazione del contratto provvederà la parte locatrice e le relative spese rimborsate nella misura del 50% dal conduttore;

DATO ATTO

- che il Responsabile del Procedimento ai sensi della Legge 241/90 e s.m.i., è la Responsabile dell'Area Prevenzione Ambientale Metropolitana, dott.ssa Maria Adelaide Corvaglia;
- della regolarità amministrativa del presente provvedimento;
- del parere di regolarità contabile espresso dalla Responsabile Staff Amministrazione, Nadia Maccaferri, incaricata di Funzione presso Area prevenzione Ambientale Metropolitana;

DETERMINA

1. di procedere al rinnovo del contratto di locazione in essere con i sigg.ri Preti Sauro (C.F. PRTSRA49M07H896H) e Stanzani Paola (C.F. STNPLA51P55A944J), entrambi residenti in San Giorgio di Piano (BO) alla Via G. Masina n. 2 ed avente ad oggetto i locali siti nel Comune di San Giorgio di Piano alla via Via Fariselli 5, identificato al

- Catasto Urbano al foglio 27, mappale 518, sub 3, alle condizioni di cui al contratto allegato sub A) al presente atto, a far data dall'1/1/2022 fino al 31/12/2027, rinnovabile di ulteriori 6 anni, a fronte di un canone annuo di € 21.696,00 (IVA esente), da corrispondere in 12 (dodici) rate uguali mensili di Euro 1808,00 (milleottocento/00) ciascuna, oltre oneri accessori e condominiali previsti per legge - CIG ZD534933C2;
2. di dare atto che il Responsabile dell'Area Prevenzione Ambientale, Dott.ssa Maria Adelaide Corvaglia, che interviene nel presente atto secondo quanto disposto dal Regolamento Arpae per l'adozione degli atti di gestione delle risorse dell'Agenzia, sottoscriverà in nome e per conto di Arpae il sopra citato contratto;
 3. di dare atto che alla registrazione del contratto provvederà la parte locatrice e le relative spese rimborsate nella misura del 50% dal conduttore.
 4. di dare atto che l'importo dei costi del presente atto per il periodo 2022-2027 ammontano a complessivi Euro 130.176,00 avente natura di "Affitti";
 5. di dare atto che l'importo complessivo di euro 130.176,00 ha carattere pluriennale e sarà previsto nel budget annuale 2022 e nel bilancio annuale e pluriennale 2022-2024, in corso di approvazione, nonché nei successivi esercizi di competenza, con riferimento al centro di responsabilità BOST secondo le seguenti suddivisioni:
 - quanto ad euro 21.696,00 nell'anno 2022;
 - quanto ad euro 21.696,00 nell'anno 2023;
 - quanto ad euro 21.696,00 nell'anno 2024;
 - quanto ad euro 21.696,00 nell'anno 2025;
 - quanto ad euro 21.696,00 nell'anno 2026;
 - quanto ad euro 21.696,00 nell'anno 2027;
 6. di dare atto che, ai sensi dell'art. 29 del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i., il presente provvedimento è soggetto agli obblighi di pubblicazione sul profilo del committente alla sezione "Amministrazione Trasparente".

Il Dirigente Responsabile
dell'Area Prevenzione Ambientale Metropolitana
Dott.ssa [Maria Adelaide Corvaglia](#)

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Con la seguente scrittura privata, redatta in duplice copia originale, da valere ad ogni effetto di legge tra:

"Parte locatrice" :

Sig. **Preti Sauro**, nato a San Giorgio di Piano (BO) il 07/08/1949 C.F. PRTSRA49M07H896H e la Sig.ra **Stanzani Paola**, nata a Bologna (BO) il 15/09/1951 C.F. STNPLA51P55A944J], entrambi residenti a San Giorgio di Piano (BO) Via Giulietta Masina n. 22

e

"Parte conduttrice"

Arpae - Agenzia Regionale per la Prevenzione, l'Ambiente e l'energia dell'Emilia Romagna, con sede in Bologna, Via Po n. 5, C.F. e Partita IVA n. 04290860370, legalmente rappresentata dalla dott.ssa Maria Adelaide "Corvaglia nata a Disio (LE) il 29/12/1957, in qualità di Responsabile Area Prevenzione Ambientale Metropolitana, domiciliata per la carica presso Arpae Sezione di Bologna. Via Francesco Rocchi n. 14 - 40138 BOLOGNA

PREMESSO

- che i coniugi Preti Sauro e Stanzani Paola, in virtù del decreto di trasferimento di proprietà del 31/01/2018 – depositato in Cancelleria in data 01/02/2018 – alla data del 01/02/2018 sono proprietari dei locali posti in San Giorgio di Piano (BO), Via Fariselli n. 5, e in particolare di una unità immobiliare posta al piano terra con accesso da Via Fariselli n. 5, costituita da n. 7 (sette) vani ad uso ufficio, n. 1 (uno) archivio, n. 2 (due) ripostigli e n. 3 (tre) servizi igienici di cui n. 1 adibito per uso disabili, il tutto meglio definito nella planimetria allegata ed identificato all'Agenzia del Territorio della Provincia di Bologna - Catasto Urbano del Comune di San Giorgio di Piano, foglio 27, mappale 518, sub 3;

CONSIDERATO

- a) che il locale di cui sopra è attualmente in uso ad Arpae con contratto di locazione commerciale ex Immobiliare Kamarpathos Srl con scadenza il 31/12/2021;
- b) che la nuova proprietà subentrata al fallimento "Immobiliare Kamarpathos Srl" ha manifestato la disponibilità a mantenere in essere la locazione ad Arpae per i medesimi locali;
- c) che è intervenuto tra le parti accordo modificativo dell'importo del canone annuo (corrispondenza tra le parti recante il prot. n. pg/2021/188256 e pec della proprietà del 7/12/2021)
- d) che è stato rilasciato dall'Agenzia del Demanio, in data 23/12/2021 (prot. n. DEMANIO.AGDER01.REGISTRO UFFICIALE.0021046.23-12-2021.U) nulla osta ai sensi dell'art. 1 comma 388 della legge 147/2013, per il rinnovo del contratto in essere;
- e) che si ritiene opportuno sottoscrivere il presente contratto di locazione.
Tutto ciò premesso e considerato le parti di comune accordo

CONVENGONO E STIPULANO

quanto segue:

Art. 1 - Recepimento delle Premesse

Le premesse e le considerazioni sopra riportate costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto e ne costituiscono il presupposto ed hanno contenuto pattizio.

Art. 2 - Oggetto della locazione

La Parte locatrice concede in locazione alla Parte conduttrice che accetta, alle condizioni tutte infradescritte, l'unità immobiliare ad uso ufficio, posta in San Giorgio di Piano, Via Fariselli n.5, in premessa citata e meglio individuata nella allegata planimetria catastale (allegato A):

Art. 3 - Divieto di sublocazione e cambio di destinazione d'uso.

L'unità immobiliare locata é e dovrà essere destinata e destinabile all'uso di ufficio con divieto esplicito di:

- mutamento della destinazione d'uso;
- sublocare o cedere anche gratuitamente, in tutto o in parte, i locali concessi in locazione.

La violazione delle condizioni suddette comporterà la risoluzione immediata e di pieno diritto del contratto; salva l'applicabilità dell'art. 36 della legge 27/07/1978 n.392.

Art. 4 - Decorrenza e durata della locazione

La durata del contratto resta fissata in anni 6 (sei), con scadenza al 31/12/2027.

Il contratto si intenderà tacitamente rinnovato per altri sei anni (e così di seguito di sei anni in sei anni) o per quella diversa durata di rinnovo che fosse prevista dalle disposizioni di legge tempo per tempo vigenti in materia, qualora nessuna delle parti abbia comunicato all'altra, almeno sei (6) mesi prima della scadenza e salvo diverso preavviso previsto dalla legge all'epoca vigente, disdetta scritta da comunicarsi mediante lettera raccomandata.

Art. 5 - Recesso - disdetta

La Parte conduttrice ha la facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto, dando avviso alla Parte Locatrice mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

La Parte locatrice rinuncia espressamente sin d'ora alla possibilità di esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione del contratto alla prima scadenza, di cui agli articoli 28 e 29 della legge 392/78.

Art. 6 Canone di locazione e suo aggiornamento

Il canone annuo della locazione, come rideterminato ai sensi della L. 89 del 23 giugno 2014, resta stabilito in Euro 21.696,00 (ventunomilaseicentonovantasei/00) IVA esente, da corrisondersi in 12 (dodici) rate uguali mensili di Euro 1808,00 (milleottocento/00) ciascuna, mediante bonifico bancario cointestato a PRETI SAURO e STANZANI PAOLA presso UNICREDIT SPA filiale di Bologna Via Bentini 35 E, 40128 Bologna, avente le seguenti coordinate bancarie: IBAN: IT 03 A 02008 02462 000102426290

Sul canone così rideterminato non sarà applicato l'aumento ISTAT fino a nuove disposizioni normative nazionali sulla Spending review.

La Parte conduttrice si impegna altresì a corrispondere, entro 1 (uno) mese dalla richiesta, l'ammontare degli oneri accessori e condominiali che siano per legge a suo carico. Il pagamento dei fitti, degli accessori e di quant'altro non potrà essere sospeso o ritardato da pretese od eccezioni della Parte conduttrice, qualunque sia il titolo, salvo l'esercizio in separata sede di ogni eventuale ragione.

Art. 7 - Stato dei locali

La Parte conduttrice dichiara di ben conoscere l'unità immobiliare oggetto del presente contratto in quanto già la occupa alla data odierna.

La Parte locatrice consente fin d'ora alla Parte conduttrice la possibilità di realizzare in qualsiasi momento, a cura, spese e responsabilità della parte conduttrice stessa, qualunque tipo d'intervento interno all'unità immobiliare di adattamento della cosa locata, nonché la possibilità di realizzare impianti speciali che la Parte conduttrice ritenesse utili, necessari o anche solo opportuni per il miglior utilizzo a scopo funzionale della cosa locata, purché tali opere vengano eseguite nel pieno rispetto delle vigenti normative edilizie, di sicurezza ed igienico sanitarie e purché siano state preventivamente ottenute le necessarie autorizzazioni e/o concessioni. A tale proposito la Parte locatrice s'impegna a sottoscrivere i relativi progetti e richieste necessarie.

La Parte locatrice consente altresì fin d'ora che la Parte conduttrice possa realizzare nuovi impianti o modificare quelli esistenti a proprie cure, spese e responsabilità, purché nel pieno rispetto di tutte le norme vigenti e senza che ciò possa risultare di nocumento per le restanti porzioni di fabbricato.

Salvo quanto sopra previsto, ogni aggiunta che non possa essere tolta, in qualsiasi momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione non potrà comunque essere fatta dalla Parte conduttrice senza il preventivo consenso scritto della Parte locatrice. Il consenso non darà comunque diritto alla Parte conduttrice di pretendere alcun indennizzo per i lavori eventualmente eseguiti, anche se preventivamente concordati con la Parte locatrice.

La Parte conduttrice al termine della locazione dovrà restituire i locali nello stato risultante dall'ultima esecuzione delle opere e non potrà pretendere alcun indennizzo per le addizioni fisse e semifisse che avesse introdotto nella cosa locata, né potrà rimuoverle al termine del contratto.

L'immobile già occupato è conforme alle norme urbanistiche ed alla norme in materia di sicurezza degli impianti tecnologici, certificati fin dalla data della consegna dell'immobile.

Art 8 - Deposito cauzionale

A titolo di deposito cauzionale la Parte conduttrice ha già versato alla parte locatrice ex Immobiliare Kamarpathos Srl l'importo di euro 4.585 (quattromilacinquecentoottantacinque/00), infruttifero, già versata alla nuova proprietà da parte del curatore fallimentare.

Tale importo non potrà mai essere imputato in conto canone e sarà restituito allorquando tutti gli impegni contrattuali saranno stati conclusi e verificati con esito positivo.

Art. 9 - Responsabilità del conduttore

La Parte conduttrice é responsabile sia verso la Parte locatrice che verso i terzi di ogni abuso o trascuratezza nell'uso dell'immobile locato e dei suoi impianti e in particolare per incendio, ostruzione di apparecchi sanitari, scarichi per smaltimento di acqua, fughe di gas, ecc. La Parte. conduttrice esonera espressamente la Parte locatrice da ogni responsabilità ' per danni diretti e/o

indiretti che potessero derivargli da fatti od omissioni di altri inquilini dello stabile o di terzi e si impegna ad assicurare l'unità immobiliare di cui al presente contratto presso nota Compagnia di Assicurazione.

Art. 10 - Insegne, cartelli e mostre

La Parte conduttrice é autorizzata altresì ad apporre proprie insegne sui muri del fabbricato e/o sulle vetrine dei locali, previo l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni comunali e condominiali, con l'obbligo peraltro della riduzione in pristino al termine della locazione.

Art. 11 - Visita ai locali

Durante la locazione la Parte locatrice o suo incaricato potrà visitare l'immobile locato, per constatarne le modalità d'uso o per la verifica degli impianti, previo preavviso di 1 (uno) giorno.

Art. 12 - Innovazioni e manutenzioni

Fermo restando quanto predetto, la parte conduttrice dovrà provvedere alla manutenzione ordinaria della cosa locata, secondo le previsioni degli accordi intervenuti fra l'Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari, il SUNIA e la Regione Emilia Romagna. Dovrà inoltre provvedere alle piccole riparazioni di cui all'art. 1609 c.c., oltre che alla sostituzione dei vetri, che sarà sempre a suo carico. In caso di mancata esecuzione dei lavori stessi, questi potranno essere fatti eseguire dalla Parte locatrice con diritto di rivalsa verso la Parte conduttrice.

In deroga agli articoli 1576 e 1609 del codice civile, tutte le eventuali modifiche, trasformazioni e innovazioni imposte per legge e dipendenti dal tipo di attività esercitata, sono tutte totalmente a carico della Parte conduttrice, così come le manutenzioni interne ai locali locati e agli impianti e quelle da eseguire su parti comuni in dipendenza da quanto predetto.

Relativamente alle opere interne ovvero alle opere di manutenzione ordinaria all'unità locata la cui realizzazione si rendesse necessaria, la Parte conduttrice dovrà provvedervi tempestivamente, salvo il diritto del locatore di sostituirsi al conduttore in caso di inadempienza di quest'ultimo, con diritto all'integrale rimborso delle spese sostenute entro 20 (venti) giorni dalla richiesta.

Inoltre la parte locatrice potrà effettuare interventi di riparazione, migliorie energetiche, impiantistiche, anche non urgenti, sia all'interno che all'esterno dell'immobile locato, senza corrispondere alcuna indennità alla parte conduttrice anche se la durata degli interventi fosse superiore a 20 (venti) giorni, con ciò derogandosi dall'art. 1584 c.c.

Art. 13 - Clausola risolutiva

Il mancato pagamento di tutto o anche di parte di quanto dovuto a titolo di canone di locazione ed accessori, trascorsi 20 (venti) giorni dalle scadenze previste all'art. 6 del presente contratto, così come la sublocazione abusiva o impropria o il mutamento di destinazione d'uso dei locali, produrranno ipso jure, ex art. 1456 del codice civile, la risoluzione di fatto del contratto per colpa della Parte conduttrice, fermo restando l'obbligo di corrispondere il dovuto ed il risarcimento del danno a favore della Parte Locatrice, ai sensi dell'art. 1224 del codice civile.

Art. 14 - Forma delle comunicazioni

Le convenzioni fra la Parte conduttrice e la Parte locatrice devono sempre risultare da atto scritto.

Pure per iscritto deve essere fatta ogni comunicazione riguardante il contratto e la cosa locata.

Art. 15 - Spese e tasse

Le spese di bollo e di registrazione per il presente contratto, sono anticipate da parte locatrice e rimborsate nella misura del 50% dal conduttore.

Art. 16 - Competenza

Per ogni eventuale controversia che dovesse insorgere tra le parti, in dipendenza del presente contratto, unico Foro competente sarà esclusivamente quello di Bologna e non altro.

Art. 17 - Richiamo alla legge

Per tutto quanto non previsto nel presente contratto valgono le norme del codice civile, le disposizioni di cui alla legge 27 luglio 1978 n. 392 e successive modificazioni, nonché tutte le altre disposizioni delle leggi vigenti.

Art. 18 - Dichiarazione finale

Le Parti si danno reciprocamente atto che il presente contratto é stato dalle stesse congiuntamente predisposto a seguito di ampia trattativa su ciascuno degli articoli. Di tutte le pattuizioni del presente contratto si é tenuto conto nella determinazione del canone.

art. 19 - Privacy

In riferimento alla Legge sulla Privacy n.675/1996 ed a quella del 2013 con aggiornamento del GDPR del 25 maggio 2018, il Conduttore autorizza il Locatore a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con rapporto di locazione (Legge di tutela della Privacy).

Fatto, letto, accettato, confermato e sottoscritto in San Giorgio di Piano,

Bologna, li _____

Parte locatrice

Sig. Preti Sauro

Sig.ra Stanzani Paola

Parte Condittrice

Il Responsabile

**Area Prevenzione Ambientale
Metropolitana**

Dr.ssa Corvaglia M. Adelaide

A mente dell'art.1342, secondo comma, del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui ai punti 1, 2, 3,4,5,6,8,9,12,13,15,16 e 17..

Parte locatrice

Sig. Preti Sauro

Sig.ra Stanzani Paola

Parte Conduttrice

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

N. Proposta: PDTD-2021-997 del 27/12/2021

Centro di Responsabilità: Area Prevenzione Ambientale Metropolitana

OGGETTO: Area Prevenzione Ambientale Metropolitana - Rinnovo del contratto di locazione ad uso commerciale per uffici della sede di S. Giorgio di Piano per il periodo 1/1/2022-31/12/2027- CIG ZD534933C2

PARERE CONTABILE

La sottoscritta Maccaferri Nadia, Responsabile Amministrativa di 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 27/12/2021

La Responsabile Amministrativa
