

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

* * *

Atti amministrativi

Determinazione dirigenziale	n. DET-2022-230	del 21/03/2022
Oggetto	Area Prevenzione Ambientale Centro – sede operativa di Modena - Rinnovo del contratto di locazione ad uso commerciale degli uffici ARPAE – Presidio territoriale di Carpi - dall'1/4/2022 al 31/3/2028 - CIG Z7235A8C17	
Proposta	n. PDTD-2022-239	del 21/03/2022
Struttura adottante	Area Prevenzione Ambientale Centro	
Dirigente adottante	Guerra Luisa	
Struttura proponente	Area Prevenzione Ambientale Centro	
Dirigente proponente	Guerra Luisa	
Responsabile del procedimento	Guerra Luisa	

Questo giorno 21 (ventuno) marzo 2022 presso la sede di Viale Fontanelli, 23 in Modena, il Responsabile dell'Area Prevenzione Ambientale Centro, Guerra Luisa, 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 Centro – sede operativa di Modena - Rinnovo del contratto di locazione ad uso commerciale degli uffici ARPAE – Presidio territoriale di Carpi - dall'1/4/2022 al 31/3/2028 - CIG Z7235A8C17

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 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 Delibera del Direttore Generale n. 136 del 30/12/2021 recante “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 2022-2024, del Piano Investimenti 2022-2024, del Bilancio economico preventivo per l'esercizio 2022, del Budget generale e della Programmazione di Cassa 2022”;
- la Delibera del Direttore Generale n. 137 del 30/12/2021 recante “Direzione Amministrativa. Servizio Amministrazione, Bilancio e Controllo Economico. Approvazione delle Linee Guida e assegnazione dei budget di esercizio e investimenti per l'anno 2022 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%;

VISTI:

- la determinazione dirigenziale n. 76 del 18/02/2010 di approvazione dello schema di contratto di locazione tra il Sig. Guizzardi Doviglio e Arpae - Sezione di Modena - relativo al fabbricato ubicato a Carpi Via Cattani Sud 61 da adibire ad uso uffici per il Distretto di Pianura;
- il contratto di locazione, sottoscritto tra ARPAAE e il sig. Guizzardi Doviglio, registrato il 23/3/2010 presso l'Agenzia delle Entrate di Carpi al n. 556 - serie III;
- la nota recante il prot. n. PGM0/2014/8841 VI.2/4 del 10 luglio 2014 con la quale ARPAAE, in ottemperanza alla legge n. 135 del 7 agosto 2012, di conversione del decreto legge 6 luglio 2012 n. 95, ha comunicato al locatore l'applicazione automatica della riduzione del canone contrattuale;

PREMESSO:

- 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;
- che il D.Lgs. n. 66 del 24 aprile 2014 ha esteso l'applicazione del D.L. n. 95/2012 sopracitato anche agli enti locali;
- che sussiste la necessità di assicurare la continuità dell'attività dell'Area Prevenzione Ambientale Centro - Distretto Territoriale di Modena, Sede di Carpi, e dato atto che i locali attualmente adibiti ad ufficio soddisfano le necessità del servizio, 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 ARPAAE prot. n. pg/2021/149181 del 28/9/2021 e accettazione della proprietà del 4/10/2021), è stata manifestata la volontà reciproca alla prosecuzione del rapporto contrattuale in essere alle medesime condizioni contrattuali;
- che ai sensi dell'art. 1 comma 388 della legge 147/2013, in data 25/2/2022 (prot. n. DEMANIO.AGDER01.REGISTRO UFFICIALE.0002687.25-02-2022.U) è stato rilasciato dall'Agenzia del Demanio il nulla osta al rinnovo del contratto di cui trattasi;

CONSIDERATO:

- che è intervenuta la modifica dei dati catastali dell'immobile di cui in trattasi e sussiste quindi la necessità di aggiornare in tal senso il corpo del testo del contratto da rinnovare;

VISTO

- il testo del contratto di locazione avente ad oggetto i locali siti nel Comune di Carpi identificato catastalmente al foglio 157, particella 115, subalterno 6, categoria A10, classe 1, situati su di un unico piano posto al I piano per una superficie lorda complessiva di mq 477 con unità di parcheggio superiore alle 5 unità in area recintata;
- che il canone annuale previsto originariamente, pari ad euro 36.000,00 è stato decurtato del 15% in ottemperanza al decreto legge 95/2012 art. 3 comma 4 nel luglio 2014, e pertanto il canone annuo dovuto è pari ad euro 30.600,00;

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;

PRESO ATTO ALTRESI'

- che è stato acquisito il CIG Z7235A8C17;

RITENUTO

- per tutto quanto sopra esposto, di procedere al rinnovo del contratto di locazione in essere con il sig. Guizzardi Doviglio, nato a Ravarino (MO) il 19/6/1939 e residente a Carpi (MO) alla via Nenni 4, C.F. GZZDGL39H19H195U, avente ad oggetto l'immobile sito in Carpi (MO) alla via Cattani Sud n. 61 distinto al N.C.E.U. di detto Comune - foglio 157, particella 115, subalterno 6, categoria A10, classe 1, alle condizioni di cui al contratto allegato sub A) al presente atto, a far data dall'1/4/2022 fino al 31/3/2028, rinnovabile di ulteriori 6 anni, a fronte del pagamento di un canone annuo di € 30.600,00 (fuori campo applicazione IVA), da corrispondere in rate trimestrali, oltre oneri accessori come previsti nel contratto suddetto – CIG Z7235A8C17;
- di dare atto che tutte le spese di bollo e l'imposta di registro, ove il contratto venga sottoposto a registrazione, saranno a carico delle parti in misura eguale;

DATO ATTO

- che il Responsabile del Procedimento ai sensi della Legge 241/90 e s.m.i., è la Responsabile dell' Area Prevenzione Ambientale Centro, dott. ssa Luisa Guerra;
- della regolarità amministrativa del presente provvedimento;
- del parere di regolarità contabile espresso dalla Responsabile Staff Amministrazione, Donata Azzoni, incaricata di Funzione presso l' Area Prevenzione Ambientale Centro;

DETERMINA

1. per tutto quanto sopra esposto, di procedere al rinnovo del contratto di locazione in essere con il sig. Guizzardi Doviglio, nato a Ravarino (MO) il 19/6/1939 e residente a Carpi (MO) alla via Nenni 4, C.F. GZZDGL39H19H195U, avente ad oggetto l'immobile sito in Carpi (MO) alla via Cattani Sud n. 61, distinto al N.C.E.U. di detto Comune - foglio 157, particella 115, subalterno 6, categoria A10, classe 1, alle condizioni di cui al contratto allegato sub A) al presente atto, a far data dall'1/4/2022 fino al 31/3/2028, rinnovabile di ulteriori 6 anni, a fronte di un canone annuo di € 30.600,00 (fuori campo applicazione IVA), da corrispondere in rate trimestrali, oltre oneri accessori come previsti nel contratto suddetto - CIG Z7235A8C17;
2. di dare atto che il Responsabile dell'Area Prevenzione Ambientale Centro, Dott.ssa Luisa Guerra, 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 tutte le spese di bollo e l'imposta di registro, ove il contratto venga sottoposto a registrazione, saranno a carico delle parti in misura eguale;
 4. di dare atto che l'importo dei costi del presente atto per il periodo 2022-2028 ammontano a complessivi Euro 183.600,00 (fuori campo applicazione IVA) avente natura di "Affitti";
 5. di dare atto che l'importo complessivo di euro 183.600,00 ha carattere pluriennale e sarà previsto nel budget annuale 2022 e nel bilancio annuale e pluriennale 2022-2024, nonché nei successivi esercizi di competenza, con riferimento al centro di responsabilità Direzione Area Centro, secondo le seguenti suddivisioni:
 - quanto ad euro 22.950,00 nell'anno 2022;
 - quanto ad euro 30.600,00 nell'anno 2023;
 - quanto ad euro 30.600,00 nell'anno 2024;
 - quanto ad euro 30.600,00 nell'anno 2025;
 - quanto ad euro 30.600,00 nell'anno 2026;
 - quanto ad euro 30.600,00 nell'anno 2027;
 - quanto ad euro 7.650,00 nell'anno 2028.
 6. di dare atto che, il presente provvedimento è soggetto agli obblighi di pubblicazione sul profilo del committente alla sezione "Amministrazione Trasparente".

Il Dirigente Responsabile
dell'Area Prevenzione Ambientale Centro
Dott.ssa Luisa Guerra

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE
AD USO NON ABITATIVO**

TRA

- il sig. Guizzardi Doviglio, nato a Ravarino (MO) il 19/6/1939 e residente a Carpi (MO) alla via Nenni 4, C.F. GZZDGL39H19H195U, proprietario dell'immobile sito in Carpi (MO) alla via Cattani Sud n. 61 distinto al N.C.E.U. di detto Comune - foglio 157, particella 115, subalterno 6, categoria A10, classe 1, d'ora innanzi anche solo "parte locatrice" o "locatore"

e

- l'**AGENZIA PREVENZIONE AMBIENTE ENERGIA EMILIA ROMAGNA (A.R.P.A.E.) Area Prevenzione Ambientale Centro**, con sede a Modena, via Fontanelli, codice fiscale, in persona del, nato a il, domiciliato per la carica presso la sede territoriale indicata, autorizzato al presente atto in forza del provvedimento del n., di seguito, per brevità, "ARPAE o conduttore o locatario".

PREMESSO

- che in data 23 marzo 2010 è stato sottoscritto tra ARPAE e il sig. Guizzardi Doviglio, contratto di locazione ad uso commerciale avente ad oggetto l'immobile sito in Carpi alla via Cattani Sud n. 61 - registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Carpi al n. 556 - serie III;
- che Arpae, con nota recante il prot. n. PGMO/2014/8841 VI.2/4 del 10 luglio 2014, in ottemperanza alla legge n. 135 del 7 agosto 2012, di conversione del decreto legge 6 luglio 2012 n. 95, ha comunicato al locatore l'applicazione automatica della riduzione del canone contrattuale nella misura del 15%;
- che ai sensi dell'art. 1 comma 388 della legge 147/2013, in data 25/2/2022 (prot. n. DEMANIO.AGDER01.REGISTRO UFFICIALE.0002687.25-02-2022.U) è stato rilasciato dall'Agenzia del Demanio il nulla osta al rinnovo del contratto suddetto;
- che è interesse delle parti rinnovare il rapporto contrattuale ma, essendo intervenuta la modifica catastale dei dati identificativi dell'immobile oggetto di locazione e la decurtazione, ai sensi di legge, del canone di locazione previgente, occorre redigere un nuovo atto con dati aggiornati.

Ritenuto che le suddette premesse sono parte integrante e sostanziale del presente atto, si conviene e si stipula quanto segue:

art. 1 - OGGETTO

Forma oggetto del presente contratto la locazione di una porzione di immobile delimitato in rosso, identificato catastalmente al al N.C.E.U. del Comune di Carpi - foglio 157, particella 115, subalterno 6, categoria A10, classe 1, situata alla via Cattani Sud n. 61, su di un unico piano posto al I piano per una superficie lorda complessiva di mq 477 con unità di parcheggio superiore alle 5 unità in area recintata (mq 350 circa) (d'ora innanzi denominato anche solo "immobile") come risultante dalle planimetrie agli Allegati a) e b) al presente atto.

Art. 2 - DURATA

Il contratto di locazione avrà decorrenza dall'1 aprile 2022 e avrà una durata di sei anni, con possibilità di rinnovo per uguale periodo di tempo. Qualora il conduttore non intendesse rinnovare il contratto alla predetta scadenza, ovvero alle scadenze sessennali eventualmente successive ai precedenti rinnovi, egli sarà tenuto a comunicare formale disdetta al locatore con preavviso non inferiore a 6 mesi, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento o via pec.

ART. 3 . CANONE DI LOCAZIONE

Il canone annuo di locazione viene determinato in complessivi 30.600,00 euro (trentaseimilaeuro/00) (esente IVA) all'esito della decurtazione operata in virtù della legge n. 135 del 7 agosto 2012, di conversione del decreto legge 6 luglio 2012 n. 95, da corrispondersi mediante accredito su conto corrente bancario indicato dal locatore, in rate trimestrali entro i primi 10 gg dalle seguenti scadenze mensili:

- 1 aprile
- 1 luglio
- 1 ottobre
- 1 gennaio.

Il ritardato pagamento del canone di locazione comporterà l'obbligo di corresponsione di interessi moratori nella misura legale. Il locatore si impegna a non eccepire la morosità dell'ARPA, per l'eventuale ritardo nel pagamento della prima rata del canone e fino all'espletamento delle prescritte formalità connesse al perfezionamento dell'atto e dei

relativi titoli di spesa.

Il canone pattuito sarà soggetto ad aggiornamento annuale nella misura massima ammessa ai sensi dell'art. 32 della legge 27 luglio 1978 n. 392 con decorrenza dalla seconda annualità;

ART. 4 - DESTINAZIONE

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

ART. 5 - MODIFICHE ALLA CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Il conduttore non potrà apportare - a far apportare da terzi - modifiche alla consistenza dell'immobile locato, rispetto a quella risultante dalle planimetrie e dalle specifiche contenute nella nota integrativa di cui agli allegati sub A), B), C) se non preventivamente autorizzato per iscritto dal locatore. Il rilascio di tale autorizzazione esclude la possibilità per il locatore di esigere il ripristino della situazione preesistente al termine del rapporto.

ART. 6. CONDUZIONE E MANUTENZIONE

Il conduttore si impegna a mantenere l'immobile locato in normali condizioni di manutenzione ed efficienza, salvo il deperimento per vetustà compatibile con una regolare e diligente manutenzione e dovrà pertanto provvedere a sua cura e spese a tutte le opere di manutenzione ordinaria. Per la manutenzione straordinaria le parti si richiamano espressamente alla legge 392/1978.

Inoltre, tutte le spese di ordinaria conduzione dell'immobile locato, incluse quelle di riscaldamento e di raffrescamento, come pure quelle relative alle utenze di acqua, gas, energia elettrica, telefono, smaltimento rifiuti e quant'altro sono a carico esclusivo della parte conduttrice. I contratti e le relative spese saranno stipulati direttamente dal conduttore e saranno a suo esclusivo carico di tutti i costi sostenuti.

ART. 7. SUBLOCAZIONE

E' fatto espresso divieto al conduttore di cedere a terzi il presente contratto.

L'eventuale sublocazione, totale o parziale, dovrà essere preventivamente autorizzata dal locatore, il quale potrà negarla a suo insindacabile giudizio. La sublocazione dell'immobile locato, totale e parziale, non costituisce causa o motivo di esonero del conduttore rispetto al dovere di adempiere alle obbligazioni tutte previste nel presente contratto.

All'atto di cessazione del rapporto di locazione, quale che ne sia la causa, l'immobile dovrà essere rilasciato libero per intero e, pertanto, anche da parte del subconduttore o dei subconduttori, nei cui confronti sia stata eventualmente autorizzata la sublocazione, costituendo la integrale liberazione dell'immobile obbligazione facente carico al conduttore e di cui quest'ultimo è tenuto a garantire l'esecuzione anche in presenza di sublocazione a terzi.

ART. 8. RESPONSABILITA' DEL LOCATORE

Il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche. Dichiara, altresì, che tutto quanto locato è di sua proprietà 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.

ART. 9 VISITA

Il locatore ha facoltà di accedere ai locali durante la locazione, previo avviso, anche per l'esecuzione di lavori.

ART. 10 ASSICURAZIONE

Il conduttore si impegna ad assicurarsi presso primaria Compagnia Assicurativa contro i danni da incendio, furto, rischio locativo, cristalli, nonché per la responsabilità civile e contro gli altri rischi accessori, concernenti o comunque attinenti ai locali avuti in locazione o agli impianti ed altri beni mobili di cui i locali stessi risulteranno dotati.

ART. 11 - MANLEVA

Il conduttore è costituito custode della cosa locata ed esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti derivati a terzi dalla conduzione dell'immobile, come pure per quelli che potessero essere arrecati, ad esso conduttore, da fatti dolosi o colposi di terzi comunque correlati al rapporto locativo o incidenti sullo stesso.

ART. 12 - IMPOSTE - TASSE - SPESE DI CONTRATTO

Tutte le spese di bollo e l'imposta di registro, ove il presente contratto venga sottoposto a registrazione, saranno a carico delle parti in misura eguale.

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

ART. 13 - ELEZIONE DI DOMICILIO

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica di atti giudiziari, anche in forma esecutiva, il conduttore dichiara di eleggere domicilio nei locali sede dell'ARPAE Emilia Romagna, in Modena alla via Fontanelli n. 23.

ART. 14 - MODIFICHE AL CONTRATTO

Qualunque modifica del presente contratto non può aver luogo e non può essere provata che mediante atto scritto.

Tutte le clausole del presente contratto, hanno carattere essenziale, particolarmente quelle riguardanti il puntuale pagamento dei canoni alle scadenze pattuite, la destinazione e l'uso dei locali, il divieto di cessione del contratto e formano un unico, inscindibile contesto.

ART. 15 - RINVIO

Per tutto quanto non previsto nel presente contratto le parti si riportano alle disposizioni del Codice Civile in materia di locazione e della legge 27 luglio 1978 n. 392 e successive modifiche.

Le parti dichiarano di aver preso visione attentamente delle clausole del presente contratto, che accettano integralmente.

Letto, approvato e sottoscritto

Il Conduttore

Il Locatore

ARPAE Emilia Romagna

Guizzardì Doviglio

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del c.c. le parti dichiarano di approvare specificamente le clausole contenute ai seguenti punti: 2) Durata del contratto; 3) Canone di locazione; 6) Conduzione e manutenzione; 12) Imposte - Tasse - Spese di contratto.

Il Conduttore

Il Locatore

ARPAE Emilia Romagna

Guizzardì Doviglio

N. Proposta: PDTD-2022-239 del 21/03/2022

Centro di Responsabilità: Area Prevenzione Ambientale Centro

**OGGETTO: Area Prevenzione Ambientale Centro – sede operativa di Modena -
Rinnovo del contratto di locazione ad uso commerciale degli uffici
ARPAE – Presidio territoriale di Carpi - dall'1/4/2022 al 31/3/2028 -
CIG Z7235A8C17**

PARERE CONTABILE

Il/La sottoscritto/a Dott/Dott.ssa Azzoni Donata, Responsabile Amministrativo/a di Area Prevenzione Ambientale Centro, esprime parere di regolarità contabile ai sensi del Regolamento Arpae per l'adozione degli atti di gestione delle risorse dell'Agenzia.

Data 21/03/2022

Il/La Responsabile Amministrativo/a
