

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

* * *

Atti amministrativi

Determinazione dirigenziale	n. DET-2022-430	del 30/05/2022
Oggetto	Area Prevenzione Ambientale Ovest - Rinnovo dei contratti di locazione inerenti gli uffici della sede di Fidenza, per il periodo 1/6/2022-31/5/2028.	
Proposta	n. PDTD-2022-445	del 30/05/2022
Struttura adottante	Area Prevenzione Ambientale Ovest	
Dirigente adottante	Frasconi Michele	
Struttura proponente	Area Prevenzione Ambientale Ovest	
Dirigente proponente	Dott. Frasconi Michele	
Responsabile del procedimento	Frasconi Michele	

Questo giorno 30 (trenta) maggio 2022 presso la sede di Via Amendola, 2 in Reggio Emilia, il Responsabile dell'Area Prevenzione Ambientale Ovest, Dott. Frasconi Michele, 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 - Rinnovo dei contratti di locazione inerenti gli uffici della sede di Fidenza, per il periodo 1/6/2022-31/5/2028.

VISTI:

- 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 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 (nonchè misure di rafforzamento patrimoniale delle imprese del settore bancario)” pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 189 del 14 agosto 2012 - Supplemento Ordinario n. 173 - che prevede per le amministrazioni centrali, ai sensi dell'art. 3 comma 4, che il rinnovo dei

contratti di locazione passiva sia subordinato all'applicazione di una riduzione del canone di locazione pari al 15%;

- il decreto legge n. 228/2021 art. 3 comma 3 che ha esteso fino al 31/12/2022, in materia di razionalizzazione del patrimonio pubblico e di riduzione dei costi per locazioni passive, il blocco degli adeguamenti Istat ai canoni di locazione passiva sottoscritti dalla P.A.;

VISTE:

- le determinazioni dirigenziali n. 171 del 17/3/1998, la n. 25 del 28/5/2004 e la n. 592/2010 aventi ad oggetto, rispettivamente, la stipula ed i rinnovi dei contratti di locazione commerciale inerenti la sede di Arpae sita in Fidenza, allocata presso due immobili identificati al Catasto del Comune di Fidenza al foglio n. 59 particella 1065 subalterno n. 10 e n. 11, di proprietà rispettivamente della sig.ra Morelli Angela, nata a Zibello il 14/6/1924, c.f. MRLNGL24H54M174Q, e dei sigg.ri Maffini Graziella, nata a Fidenza (PR) il 16/9/1941 (c.f. MFFGZL41P56B034T), Sozzi Gian Luca nato a San Secondo Parmense (PR) il 4/1/1973 (c.f. SZZGLC73A04I153S) e Sozzi Monica, nata a San Secondo Parmense (PR) il 19/6/1967 (c.f. SZZMNC67H59I153X), questi ultimi due divenuti comproprietari dell'immobile suddetto (foglio 59 particella 1065 subalterno 11) in virtù di atto di successione nei beni del de cuius, sig. Sozzi Giovanni;

- che i canoni contrattualmente previsti sono stati decurtati ai sensi della legge n. 95/2012 e s.m.i.;

- che l'aggiornamento Istat del canone locatizio non è stato applicato in virtù della normativa in materia, in ultimo il vigente art. 3 comma 3 del D.l. n. 228/2021;

- che i contratti di locazione in essere sono in scadenza al 31/5/2022;

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;

- 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 OVEST - Distretto di Fidenza e 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 per sigg.ri Sozzi /Maffini

a firma ARPAE prot. n. PG/2022/58652 del 7/4/2022 e accettazione della proprietà del 16/4/2022 - missiva per sig.ra Morelli pg/2022/58662 del 7/4/2022 e accettazione del 29/4/2022) 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 12/5/2022 (prot. n. DEMANIO.AGDER01.REGISTRO UFFICIALE.0007208.12-05-2022.U con riferimento all'immobile di proprietà Morelli - prot. n. DEMANIO.AGDER01.REGISTRO UFFICIALE.0007209.12-05-2022.U con riferimento all'immobile di proprietà Sozzi/Maffini) sono stati rilasciati dall'Agenzia del Demanio i nulla osta al rinnovo dei contratti di cui trattasi alle condizioni economiche in essere;

VISTI:

- i testi dei contratti di locazione commerciale inerenti la sede di Arpae sita in Fidenza, allocata presso due immobili confinanti identificati al Catasto del Comune di Fidenza al foglio n. 59 particella 1065 subalterno 10 e 11, di proprietà rispettivamente della sig.ra Morelli Angela, nata a Zibello il 14/6/1924, c.f. MRLNGL24H54M174Q, e dei sigg.ri Maffini Graziella, nata a Fidenza (PR) il 16/9/1941 (c.f. MFFGZL41P56B034T), Sozzi Gian Luca nato a San Secondo Parmense (PR) il 4/1/1973 (c.f. SZZGLC73A04I153S) e Sozzi Monica, nata a San Secondo Parmense (PR) il 19/6/1967 (c.f. SZZMNC67H59I153X);

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 sono stati acquisiti i seguenti CIG:
 - a) contratto di locazione inerente l'immobile di proprietà della sig.ra Morelli Angela ZFA368EA35
 - b) contratto di locazione inerente l'immobile di proprietà dei sigg.ri Sozzi Gianluca e Sozzi Monica /Maffini Graziella ZAB368EA7C

RITENUTO

- per tutto quanto sopra esposto, di procedere al rinnovo dei seguenti contratti di locazione, di durata pari a sei anni a decorrere dall'1/6/2022 e fino al 31/5/2028, inerenti gli immobili ove è sita la sede Arpae di Fidenza:
 - a) contratto di locazione commerciale, allegato sub A) al presente atto, relativo all'immobile identificato al Catasto del Comune di Fidenza al foglio n. 59 particella 1065 subalterno 10, di proprietà della sig.ra Morelli Angela, nata a Zibello il 14/6/1924, c.f. MRLNGL24H54M174Q, il cui canone annuo è pari ad euro 5950,50 - CIG ZFA368EA35;
 - b) contratto di locazione commerciale, allegato sub B) al presente atto, relativo all'immobile identificato al Catasto del Comune di Fidenza al foglio n. 59 particella 1065 subalterno 11, di proprietà dei sigg.ri Maffini Graziella, nata a Fidenza (PR) il 16/9/1941 (c.f. MFFGZL41P56B034T), Sozzi Gian Luca nato a San Secondo Parmense (PR) il 4/1/1973 (c.f. SZZGLC73A04I153S) e Sozzi Monica, nata a San Secondo Parmense (PR) il 19/6/1967 (c.f. SZZMNC67H59I153X), il cui canone annuo è pari ad euro 8513,81, CIG ZAB368EA7C;
- di dare atto che, alla luce dei pregressi bilanci di esercizio condominiali, le spese condominiali, per la durata di 6 anni, vengono stimate in un importo pari ad euro 6548,34 ovvero € 1091,39 annue;
- di dare atto che alla registrazione del contratto provvederanno le parti locatrici e le relative spese saranno 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 il Responsabile dell'Area Prevenzione Ambientale Ovest, dott. Michele Frascari;
- della regolarità amministrativa del presente provvedimento;
- del parere di regolarità contabile espresso dal Responsabile Staff Amministrazione, Andrea Gobbi , incaricato di Funzione presso Area Prevenzione Ambientale Ovest;

DETERMINA

1. per tutto quanto sopra esposto, di procedere al rinnovo dei seguenti contratti di locazione, di durata pari a sei anni a decorrere dall'1/6/2022 e fino al 31/5/2028, inerenti gli immobili ove è sita la sede Arpae di Fidenza:

➤ contratto di locazione commerciale, allegato sub A) al presente atto, relativo all'immobile identificato al Catasto del Comune di Fidenza al foglio n. 59 particella 1065 subalterno 10, di proprietà della sig.ra Morelli Angela, nata a Zibello il 14/6/1924, c.f. MRLNGL24H54M174Q, il cui canone annuo è pari ad euro 5950,50 - CIG ZFA368EA35;

➤ contratto di locazione commerciale, allegato sub B) al presente atto, relativo all'immobile identificato al Catasto del Comune di Fidenza al foglio n. 59 particella 1065 subalterno 11, di proprietà dei sigg.ri Maffini Graziella, nata a Fidenza (PR) il 16/9/1941 (c.f. MFFGZL41P56B034T), Sozzi Gian Luca nato a San Secondo Parmense (PR) il 4/1/1973 (c.f. SZZGLC73A04I153S) e Sozzi Monica, nata a San Secondo Parmense (PR) il 19/6/1967 (c.f. SZZMNC67H59I153X), il cui canone annuo è pari ad euro 8513,81, CIG ZAB368EA7C;

2. di dare atto che il Responsabile dell'Area Prevenzione Ovest, Dott. Michele Frascari, 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 i sopra citati contratti;

3. di dare atto che alla registrazione del contratto provvederanno le parti locatrici e le relative spese saranno rimborsate nella misura del 50% dal conduttore;

4. di dare atto che, alla luce dei pregressi bilanci di esercizio condominiali, le spese condominiali, per la durata di 6 anni, vengono stimate in un importo pari ad euro 6548,34 ovvero € 1091,39 annue;

5. di dare atto che l'importo dei costi del presente atto, per il periodo 2022-2028, ammontano a complessivi Euro 93.334,20 di cui 86.785,86 avente natura di "Affitti" e euro 6548,34 avente natura di "oneri condominiali";

6. di dare atto che l'importo complessivo dei canoni di locazione pari ad euro 86.785,86 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 "APA Ovest" secondo le seguenti suddivisioni:

- quanto ad euro 8437,51 nell'anno 2022;
- quanto ad euro 14464,31 nell'anno 2023;
- quanto ad euro 14464,31 nell'anno 2024;
- quanto ad euro 14464,31 nell'anno 2025;
- quanto ad euro 14464,31 nell'anno 2026;
- quanto ad euro 14464,31 nell'anno 2027;
- quanto ad euro 6026,80 nell'anno 2028;

7. di dare atto che l'importo complessivo degli oneri condominiali pari ad euro 6548,34 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 "APA Ovest" secondo le seguenti suddivisioni:

- quanto ad euro 636,64 nell'anno 2022;
- quanto ad euro 1091,39 nell'anno 2023;
- quanto ad euro 1091,39 nell'anno 2024;
- quanto ad euro 1091,39 nell'anno 2025;
- quanto ad euro 1091,39 nell'anno 2026;
- quanto ad euro 1091,39 nell'anno 2027;
- quanto ad euro 454,75 nell'anno 2028;

8. 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 Responsabile
dell'Area Prevenzione Ambientale Ovest
Dott. Michele Frascari

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE

Con la presente scrittura privata, da valere e tenere a tutti gli effetti di legge, tra

La sig.ra Morelli Angela, nata a _____ c.f. I _____ residente a _____, via _____, quale proprietaria (Locatore)

e
Arpae, con sede in Bologna alla via PO n. 5, P.i. 04290860370, qui rappresentata dal _____, nella sua espressa qualità di Responsabile Area Prevenzione Ambientale Ovest di Arpae (Conduttore)

PREMESSO

- che la sig.ra Morelli Angela è proprietaria dell'immobile ad uso ufficio sito in Fidenza alla via XXIV Maggio n. 28/B, primo piano, individuato catastalmente con il foglio 59 mapp. 1065 sub 10, composto da due vani, servizio, ripostiglio con caldaia, parcheggi auto scoperti all'interno del cortile;

CONSIDERATO

- che il locale di cui sopra è attualmente in uso ad Arpae, la quale lo ha adibito a sede della propria Area Prevenzione Ambientale Ovest, in virtù di contratto di locazione, più volte rinnovato, la cui ultima scadenza è fissata in data 31/5/2022;
- che è interesse delle parti rinnovare il vigente rapporto locatizio;
- che è stato rilasciato dall'Agenzia del Demanio, in data 12/5/2022, (prot. n. DEMANIO.AGDER01.REGISTRO UFFICIALE.0007208.12-05-2022.U) nulla osta ai sensi dell'art. 1 comma 388 della legge 147/2013, per il rinnovo del contratto in essere.

Tutto ciò premesso e considerato si ritiene opportuno sottoscrivere il presente contratto di locazione alle seguenti condizioni:

1) DURATA

La locazione avrà durata di sei anni con inizio dall'1/6/2022. 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, mediante disdetta intimata nelle forme legali con un preavviso di 6 mesi.

2) CANONE

Il canone della locazione, è stabilito in euro 5950,50 annui, giusta la riduzione operata per effetto della legge n. 147/2013 che il Conduttore corrisponderà in due rate anticipate, la prima di euro 3471,12 con scadenza in data 1 giugno, la seconda di euro 2479,38 con scadenza in data 1 gennaio, ciascuna presso il conto corrente intestato al Locatore, identificato con le seguente coordinate bancarie : _____, entro

15 giorni dalla data di scadenza prevista nel presente atto. Il mancato pagamento di due rate di canone, decorsi venti giorni dalla scadenza prevista, costituisce motivo di risoluzione del contratto, salvo l'applicazione dell'art. 55 della Legge 27/7/1978 n. 392. 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 Locatore si impegna a rilasciare quietanza per le rate di canone riscosse.

3) AGGIORNAMENTO ISTAT e ADEGUAMENTO AL MERCATO

Ai sensi dell'art. 32 della legge 392/1978, le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, a partire dall'inizio del 2° anno di locazione, (senza comunicazione del locatore), nella misura del 75% della variazione accertata dall'Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati. Resta salva l'applicazione di eventuali modifiche di legge, in particolare il vigente art. 3 comma 3 D.l. n. 228/2021 che prevede il blocco degli adeguamenti Istat.

Le parti si impegnano a verificare la congruità del canone di locazione alla prima scadenza contrattuale, ed a concordare di conseguenza i necessari adeguamenti di mercato.

4) DESTINAZIONE E SUBLOCAZIONE

I locali si concedono per il solo uso ufficio con divieto di sublocazione e cessione anche parziale e divieto di mutamento di destinazione.

5) CONSEGNA

Trattandosi di rinnovo di precedente contratto di locazione, il conduttore è già in possesso dell'immobile oggetto di locazione.

6) STATO DELL'IMMOBILE

Il Locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche avendo ottenuto la concessione di edificazione e licenza di abitabilità. Dichiara, altresì, che tutto quanto locato è di sua proprietà e gli perviene per giusti titoli e non gravato da pigni e ipoteche, privilegi, 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.

7) MANUTENZIONE

Il Conduttore dichiara di avere esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di

chi vi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli, alla scadenza del contratto, nello stesso stato. Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione, miglioria, nuova-opera, non potrà essere fatta dal Conduttore, senza il preventivo consenso scritto del Locatore. Restano a carico del conduttore solo le riparazioni di piccola manutenzione, ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, luce gas e rivestimento. 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. Per le riparazioni straordinarie, le Parti si richiamano espressamente alla Legge 392/1978. Eventuali modifiche al bene locato o agli impianti tecnologici esistenti per necessità sopravvenute del Conduttore saranno a carico del Conduttore stesso.

8) RESPONSABILITA' DEL CONDUTTORE

Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissioni di altri inquilini dello stabile o di terzi. Il Conduttore si obbliga ad osservare ed a far osservare dai suoi dipendenti il Regolamento interno dello stabile che dichiara di conoscere e di accettare, e, comunque, le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.

9) SPESE CONDOMINIALI E ALTRI ONERI

Sono a carico del Conduttore le spese condominiali di spettanza, come pure tutti i consumi interni di energia elettrica, acqua, gas, e riscaldamento, nonché le spese di allacciamento delle suddette forniture da parte di Enti Erogatori; si precisa che l'unità immobiliare locata corrisponde a millesimi 33,775 dell'intero fabbricato, e, perciò, su questa base verranno calcolate le spese comuni a carico del Conduttore.

10) VISITE

Il Locatore, potrà in qualsiasi momento, previo accordo con il Conduttore, ispezionare e fare ispezionare i locali affittati quando abbia ragionevole motivo e con il minor incomodo del Conduttore.

11) DEPOSITO CAUZIONALE

Il Conduttore, d'accordo con il Locatore, non attiva alcun deposito cauzionale a garanzia del presente rapporto contrattuale.

12) RISOLUZIONE

L'inadempienza da parte del Conduttore e del Locatore di una delle clausole del presente contratto produrrà ipso jure la risoluzione dello stesso.

13) IMPOSTE E REGISTRAZIONE

Sono a carico del Conduttore e del Locatore in parti uguali l'imposta di bollo, la quietanza e l'imposta di registro inerenti il presente contratto. La registrazione del contratto verrà fatta a cura del Locatore.

14) RINVIO

Le clausole del presente atto sono valide ed efficaci se non derogate o modificate da norme speciali in materia di locazione, in quanto applicabili. Per quanto non contemplato nel presente atto si rimanda a quanto in materia stabilisce il Codice Civile e la legge n. 392/1978 e s.m.i.

Il Locatore
Morelli Angela

Il Conduttore
Arpae

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE

Con la presente scrittura privata, da valere e tenere a tutti gli effetti di legge, tra

La sig.ra Maffini Graziella, nata a Fidenza (PR) il _____ (c.f. I _____) residente in via E _____, a _____, quale proprietaria (Locatore)

e

Il sig. Sozzi Gian Luca nato a _____ (c.f. _____) residente in _____ (PR) alla via _____, quale proprietario (Locatore)

e

La sig.ra Sozzi Monica, nata a _____ (c.f. _____) residente in _____ (PR) _____, quale proprietaria (Locatore)

e

Arpae, con sede in Bologna alla via PO n. 5, P.i. 04290860370, qui rappresentata dal _____, nella sua espressa qualità di Responsabile Area Prevenzione Ambientale Ovest di Arpae (Conduttore)

PREMESSO

- che la sig.ra Maffini Graziella è comproprietaria dell'immobile ad uso ufficio sito in Fidenza alla via XXIV Maggio n. 28/B, primo piano, individuato catastalmente con il foglio 59 mapp. 1065 sub 11, composto da ingresso, quattro vani, servizio, ripostiglio con caldaia, parcheggi auto scoperti all'interno del cortile;
- che i sigg. Sozzi Gianluca e Sozzi Monica sono comproprietari del suddetto immobile in virtù di successione ereditaria nei beni del de cuius Sozzi Giovanni, precedente comproprietario, congiuntamente alla sig.ra Maffini Graziella, dell'immobile di cui trattasi;

CONSIDERATO

- che il locale di cui sopra è attualmente in uso ad Arpae, la quale lo ha adibito a sede della propria Area Prevenzione Ambientale Ovest, in virtù di contratto di locazione, più volte rinnovato, la cui ultima scadenza è fissata in data 31/5/2022;
- che è interesse delle parti rinnovare il vigente rapporto locatizio;
- che è stato rilasciato dall'Agenzia del Demanio, in data 12/5/2022, (prot. n. DEMANIO.AGDER01.REGISTRO UFFICIALE.0007209.12-05-2022.U) nulla osta ai sensi dell'art. 1 comma 388 della legge 147/2013, per il rinnovo del contratto in essere.

Tutto ciò premesso e considerato si ritiene opportuno sottoscrivere il presente contratto di locazione alle seguenti condizioni:

- 1) DURATA

La locazione avrà durata di sei anni con inizio dall'1/6/2022. 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, mediante disdetta intimata nelle forme legali con un preavviso di 6 mesi.

2) CANONE

Il canone della locazione, è stabilito in euro 8513,81 annui, giusta la riduzione operata per effetto della legge n. 147/2013, che il Conduttore corrisponderà in due rate anticipate: la prima di euro 4966,39 con scadenza in data 1 giugno, la seconda di euro 3547,42 con scadenza in data 1 gennaio, entro 15 giorni dalla data di scadenza prevista nel presente atto. Le suddette rate saranno corrisposte presso i seguenti conti corrente intestati ai Locatori, in misura corrispondente alla quota di proprietà:

- a) IBAN della sig.ra Maffini Graziella _____ ,
proprietaria per la quota di 8/12, per l'importo annuo pari ad euro _____;
- b) IBAN del sig. Sozzi Gianluca _____, proprietario per la
quota di 2/12, per l'importo annuo pari ad euro _____;
- c) IBAN della sig.ra Sozzi Monica _____, proprietaria
per la quota di 2/12, per l'importo annuo pari ad euro _____.

Il mancato pagamento di due rate di canone, decorsi venti giorni dalla scadenza prevista, costituisce motivo di risoluzione del contratto, salvo l'applicazione dell'art. 55 della Legge 27/7/1978 n. 392. I locatori si impegnano a non eccepire la morosità dell' Arpae, 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. I Locatori si impegnano a rilasciare quietanza per le rate di canone riscosse.

3) AGGIORNAMENTO ISTAT e ADEGUAMENTO AL MERCATO

Ai sensi dell'art. 32 della legge 392/1978, le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, a partire dall'inizio del 2° anno di locazione, (senza comunicazione del locatore), nella misura del 75% della variazione accertata dall'Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati. Resta salva l'applicazione di eventuali modifiche di legge, in particolare il vigente art. 3 comma 3 D.l. n. 228/2021 che prevede il blocco degli adeguamenti Istat.

Le parti si impegnano a verificare la congruità del canone di locazione alla prima scadenza contrattuale, ed a concordare di conseguenza i necessari adeguamenti di mercato.

4) DESTINAZIONE E SUBLOCAZIONE

I locali si concedono per il solo uso ufficio con divieto di sublocazione e cessione anche parziale e divieto di mutamento di destinazione.

5) CONSEGNA

Trattandosi di rinnovo di precedente contratto di locazione, il conduttore è già in possesso dell'immobile oggetto di locazione.

6) STATO DELL'IMMOBILE

I Locatori dichiarano che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche avendo ottenuto la concessione di edificazione e licenza di abitabilità. Dichiarano, altresì, che tutto quanto locato è di loro proprietà e gli perviene per giusti titoli e non gravato da pigni e ipoteche, privilegi, 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 od azione di terzi relativa a quanto qui locato, e si obbligano a consegnare l'immobile, i servizi e gli impianti in regola con le norme di legge in vigore.

7) MANUTENZIONE

Il Conduttore dichiara di avere esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli, alla scadenza del contratto, nello stesso stato. Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione, miglioria, nuova-opera, non potrà essere fatta dal Conduttore, senza il preventivo consenso scritto dei Locatori. Restano a carico del conduttore solo le riparazioni di piccola manutenzione, ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, luce gas e rivestimento. I Locatori si sostituiranno 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 dei Locatori e dei suoi incaricati. Per le riparazioni straordinarie, le Parti si richiamano espressamente alla Legge 392/1978. Eventuali modifiche al bene locato o agli impianti tecnologici esistenti per necessità sopravvenute del Conduttore saranno a carico del Conduttore stesso.

8) RESPONSABILITA' DEL CONDUTTORE

Il Conduttore esonera espressamente i Locatori da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissioni di altri inquilini dello stabile o di terzi. Il Conduttore si obbliga ad osservare ed a far osservare dai suoi dipendenti il

Regolamento interno dello stabile che dichiara di conoscere e di accettare, e, comunque, le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.

9) SPESE CONDOMINIALI E ALTRI ONERI

Sono a carico del Conduttore le spese condominiali di spettanza, come pure tutti i consumi interni di energia elettrica, acqua, gas, e riscaldamento, nonché le spese di allacciamento delle suddette forniture da parte di Enti Erogatori; si precisa che l'unità immobiliare locata corrisponde a millesimi 33,775 dell'intero fabbricato, e, perciò, su questa base verranno calcolate le spese comuni a carico del Conduttore.

10) VISITE

I Locatori, potranno in qualsiasi momento, previo accordo con il Conduttore, ispezionare e fare ispezionare i locali affittati quando abbia ragionevole motivo e con il minor incomodo del Conduttore.

11) DEPOSITO CAUZIONALE

Il Conduttore, d'accordo con i Locatori, non attiva alcun deposito cauzionale a garanzia del presente rapporto contrattuale.

12) RISOLUZIONE

L'inadempienza da parte del Conduttore e dei Locatori di una delle clausole del presente contratto produrrà ipso jure la risoluzione dello stesso.

13) IMPOSTE E REGISTRAZIONE

Sono a carico del Conduttore e dei Locatori in parti uguali l'imposta di bollo, la quietanza e l'imposta di registro inerenti il presente contratto. La registrazione del contratto verrà fatta a cura dei Locatori.

14) RINVIO

Le clausole del presente atto sono valide ed efficaci se non derogate o modificate da norme speciali in materia di locazione, in quanto applicabili. Per quanto non contemplato nel presente atto si rimanda a quanto in materia stabilisce il Codice Civile e la legge n. 392/1978 e s.m.i.

I Locatori

Il Conduttore

Maffini Graziella

Arpae

Sozzi Gian Luca

Sozzi Monica

N. Proposta: PDTD-2022-445 del 30/05/2022

Centro di Responsabilità: Area Prevenzione Ambientale Ovest

OGGETTO: Area Prevenzione Ambientale Ovest - Rinnovo dei contratti di locazione inerenti gli uffici della sede di Fidenza, per il periodo 1/6/2022-31/5/2028.

PARERE CONTABILE

Il sottoscritto Dottor 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 30/05/2022

Il Responsabile Amministrativo
