

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

* * *

Atti amministrativi

Determinazione dirigenziale	n. DET-2022-436	del 31/05/2022
Oggetto	Area prevenzione Ambientale Ovest. Contratto di locazione inerente la sede di Parma alla via Spalato n. 2 con Ausl di Parma - approvazione di atto aggiuntivo.	
Proposta	n. PDTD-2022-453	del 31/05/2022
Struttura adottante	Area Prevenzione Ambientale Ovest	
Dirigente adottante	Frasconi Michele	
Struttura proponente	Area Prevenzione Ambientale Ovest	
Dirigente proponente	Dott. Frascari Michele	
Responsabile del procedimento	Frasconi Michele	

Questo giorno 31 (trentuno) maggio 2022 presso la sede di Via Amendola, 2 in Reggio Emilia, il Responsabile dell'Area Prevenzione Ambientale Ovest, Dott. Frascari 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. Contratto di locazione inerente la sede di Parma alla via Spalato n. 2 con Ausl di Parma -approvazione di atto aggiuntivo.

RICHIAMATI:

- 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;

PREMESSO:

- che l’Ausl di Parma è proprietaria, per effetto del decreto del Presidente della Regione Emilia Romagna n. 382 del 28/6/1996, di un immobile sito in Parma alla via Spalato n. 2, distinto al Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 30, mappale 652, cat. B/2, cl. U, consistenza 6128 mc, rendita € 7.912,12;
- che, in data 14/2/2018, ARPAE Emilia-Romagna e Ausl di Parma hanno sottoscritto il contratto di locazione inerente l’immobile di cui al punto precedente, per la durata di anni 6, a decorrere dal 1/7/2018 e fino al 30/6/2024;
- che Arpae, a seguito di istruttoria compiuta dai tecnici del proprio Servizio Acquisti e Patrimonio, ha riscontrato la necessità ed urgenza di eseguire, presso l’unità locata, i seguenti interventi di manutenzione straordinaria:
 - 1) sostituzione integrale degli infissi in legno che si trovano al piano rialzato e al piano terra, in corrispondenza del cortile interno;
 - 2) sostituzione del gruppo frigorifero.
- che trattandosi di spese di manutenzione straordinaria, le stesse sono a carico del Locatore ai sensi della l. n. 392/78 in materia di locazioni passive, e dell’art. 7 del contratto di locazione di cui trattasi;
- che Arpae, con nota dell’11/10/2021 recante il prot. n. pg/2021/156351, ha richiesto all’Ausl di Parma di essere autorizzata a procedere direttamente all’affidamento di entrambi i suddetti

lavori, compensando il costo sopportato con i canoni dovuti per la locazione;

- che tra le Direzioni amministrative degli enti interessati sono intervenuti accordi al fine di dare avvio ai necessari lavori, e sono state disciplinate le relative modalità con apposita scrittura privata, allegata sub A) al presente atto;

CONSIDERATO:

- che alla scadenza del contratto di locazione in essere (30/6/2024), è interesse delle parti rinnovare il contratto medesimo per ulteriori 6 anni, fermi gli adempimenti necessari per il rinnovo delle locazioni di cui all'art. 1 comma 388 legge 27 dicembre 2013 n. 147;

RILEVATO:

- che la scrittura di cui trattasi prevede che le spese necessarie saranno sostenute da Arpae e debitamente comunicate e documentate all' Ausl Parma, e che tali spese saranno da considerarsi quali acconti sulle rate di locazione dovute; in particolare, considerata anche la reciproca volontà di addivenire ad un rinnovo del contratto alla sua scadenza naturale, il costo complessivo degli interventi, IVA e opere accessorie incluse, sarà recuperato da Arpae mediante compensazione parziale delle rate semestrali dovute per un arco temporale di quattro anni;
- che l'AUSL di Parma con deliberazione n.234 del 27/5/2022 ha approvato la suddetta scrittura privata, allegato sub A) al presente atto;
- che i lavori di manutenzione straordinaria di cui trattasi saranno affidati con successivo atto dirigenziale della scrivente Agenzia;

RITENUTO:

- di approvare la scrittura privata, allegata sub A) al presente atto, inerente i lavori di manutenzione straordinaria, dettagliati in premessa, da eseguire presso l'immobile sito alla via Spalato n. 2 in Parma, oggi sede di Arpae - e più precisamente dell' Area Prevenzione Ambientale Ovest ed oggetto del contratto di locazione commerciale, sottoscritto con la AUSL di Parma, proprietaria dello stesso, e di dare atto che il costo complessivo derivante dalle suddette opere sarà sostenuto da Arpae e debitamente comunicato e documentato ad Ausl, e che tali spese saranno da considerarsi quali acconti sulle rate di locazione dovute e comunque recuperate da Arpae mediante compensazione parziale delle rate semestrali dovute per un arco temporale di quattro anni;

DATO ATTO:

- che lo scrivente adottante provvederà a sottoscrivere la suddetta scrittura privata, ai sensi del Regolamento per l'adozione degli atti di gestione delle risorse dell'Agenzia, di cui alla D.D.G. n. 114 del 23/10/2020;
- che ai sensi della Legge n. 241/1990 e s.m.i. il Responsabile del Procedimento è il dott. Frascari Michele, Responsabile dell'Area Prevenzione Ambientale Ovest di Arpae;
- che è stato acquisito il parere favorevole di regolarità contabile espresso, ai sensi del

Regolamento per l'adozione degli atti di gestione dell'Agenzia, approvato con D.D.G. n. 111 del 13/11/2019 e revisionato con D.D.G. n. 114 del 23/10/2020, dal dott. Gobbi Andrea, titolare dell'incarico di funzione dell'Unità Amministrazione Area Ovest;

ATTESTATA

- la regolarità amministrativa del presente atto:

DETERMINA

per le ragioni di cui sopra,

1. di approvare la scrittura privata, allegata sub A) al presente atto, inerente i lavori di manutenzione straordinaria, dettagliati in premessa, da eseguire presso l'immobile sito alla via Spalato n. 2 in Parma, oggi sede di Arpae - e più precisamente dell' Area Prevenzione Ambientale Ovest ed oggetto del contratto di locazione commerciale, sottoscritto con la AUSL di Parma, proprietaria dello stesso;
2. di dare atto che il costo complessivo derivante dalle suddette opere sarà sostenuto da Arpae e debitamente comunicato e documentato all'Ausl di Parma, e che tali spese saranno da considerarsi quali acconti sulle rate di locazione dovute e comunque recuperate da Arpae mediante compensazione parziale delle rate semestrali dovute per un arco temporale di quattro anni.

Il Responsabile APA Ovest

dott. Michele Frascari

SCRITTURA PRIVATA

L'anno 2022 (duemilaventidue) il giorno () del mese di _____ con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge tra

La AUSL PARMA, con sede in Parma, str. Del Quartiere 2/A, P.I. /C.F. 01874230343, in rappresentata dalla Dott.ssa Michela Boschi, Direttore del Servizio Interaziendale Logistica e Gestione Amministrativa LL.PP., autorizzato alla stipula dei contratti di locazione secondo quanto disposto dalla delibera n. 490 del 30/6/2021,

e

ARPAE EMILIA-ROMAGNA, con sede legale in Bologna, Via Po, 5 -40139 Bologna, C.F. e P.IVA 04290860370, rappresentata dal Dott. Michele Frascari, Responsabile dell'Area di prevenzione Ambientale Ovest, in virtù del Regolamento per l'adozione degli atti di gestione dell'Agenzia approvato con D.D.G. n. 114 del 23/10/2020

Premesso:

- a) che l'Ausl di Parma è proprietaria, per effetto del decreto del Presidente della Regione Emilia Romagna n. 382 del 28/6/1996, di un immobile sito in Parma alla via Spalato n. 2, distinto al Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 30, mappale 652, cat. B/2, cl. U, consistenza 6128 mc, rendita € 7.912,12;
- b) che in data 14/2/2018 ARPAE Emilia-Romagna (d'ora in poi Arpae o "conduttore") e Ausl di Parma (d'ora in poi Ausl o "locatore") hanno sottoscritto il contratto di locazione inerente l'immobile di cui al punto a), per la durata di anni 6, a decorrere dal 1/7/2018 e fino al 30/6/2024;
- e) che Arpae, a seguito di istruttoria compiuta dai tecnici del proprio Servizio Acquisti e Patrimonio, ha riscontrato la necessità ed urgenza di eseguire, presso l'unità locata, i seguenti interventi di manutenzione straordinaria:
 - 1) sostituzione integrale degli infissi in legno che si trovano al piano rialzato e al piano terra, in corrispondenza del cortile interno;
 - 2) sostituzione del gruppo frigorifero.
- f) che trattandosi di spese di manutenzione straordinaria, le stesse sono a carico del Locatore ai sensi della l. 392/78 in materia di locazioni passive, e dell'art. 7 del contratto di locazione di cui trattasi;
- g) che Arpae, con nota dell'11/10/2021 recante il prot. n. pg/2021/156351, ha richiesto all'Ausl di Parma di essere autorizzata a procedere direttamente all'affidamento di entrambi i suddetti lavori, compensando il costo sopportato con i canoni dovuti per la locazione, per un periodo da concordarsi tra le parti;
- g) che tra le Direzioni amministrative degli enti interessati sono intervenuti accordi al fine di dare avvio ai necessari lavori, concordando sulla necessità di disciplinarne le modalità con apposito atto aggiuntivo al contratto di locazione;
- h) che dato atto della scadenza al 30.06.2024 del contratto di locazione in essere, è interesse delle parti rinnovare il contratto medesimo per ulteriori 6 anni, fermi gli adempimenti necessari per il rinnovo delle locazioni di cui all'art. 1 comma 388 legge 27 dicembre 2013 n. 147;

Tanto premesso le parti

CONVENGONO

quanto segue:

- 1) Le premesse sono parti integranti e sostanziali del presente atto.
- 2) Il Conduttore conferma la necessità ed urgenza di procedere a lavori di manutenzione straordinaria relativi all'immobile di via Spalato n. 2 sito in Parma e oggetto della locazione di cui in premessa, consistenti in:
 - sostituzione integrale degli infissi in legno che si trovano al piano rialzato e al piano terra, in corrispondenza del cortile interno;
 - sostituzione del gruppo frigorifero;ed opere accessorie, quali descritti agli allegati A e B) al presente atto, per l'importo stimato complessivo di euro 63.297,46 (IVA esclusa).
- 3) Il locatore manifesta espressamente il proprio assenso all'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria richiesti da Arpae ed allo scopo autorizza la stessa ad affidare a ditte specializzate i suddetti interventi.
- 4) Le parti si danno reciprocamente atto che l'ammontare complessivo degli interventi è stimato ad oggi in euro 63.297,46 (IVA esclusa), pari a 77.222,90 (IVA inclusa). Data l'attuale congiuntura economica, la validità dei preventivi allegati è di 15 gg., pertanto i costi come sopra quantificati potranno subire adeguamenti. I predetti lavori saranno altresì maggiorati per spese accessorie (a titolo esemplificativo opere edili, materiali elettrici, ecc.) per dare eseguiti a regola d'arte gli interventi, i cui costi saranno prontamente comunicati da Arpae a Ausl Parma.
- 5) Le parti concordano che le spese di cui sopra saranno sostenute da Arpae e debitamente comunicate e documentate ad Ausl, e che tali spese saranno da considerarsi quali acconti sulle rate di locazione dovute; in particolare, considerata anche la reciproca volontà di addivenire ad un rinnovo del contratto alla sua scadenza naturale, il costo complessivo degli interventi, IVA e opere accessorie incluse, sarà recuperato da Arpae mediante compensazione parziale delle rate semestrali dovute per un arco temporale di quattro anni.
- 6) Resta inteso che per qualunque motivo non si dovesse giungere al rinnovo del contratto di locazione alla sua scadenza, così come in caso di cessione dell'unità immobiliare di cui trattasi, il Locatore corrisponderà entro 60 giorni al Conduttore la quota parte ancora dovuta e non trattenuta sulle rate di locazione, sino alla concorrenza dell'importo complessivo sostenuto da Arpae.
- 7) Per tutto quanto non qui previsto le parti rinviando al contratto di locazione del 14/2/2018.

Letto, approvato sottoscritto

IL CONDUTTORE

Per ARP AE Emilia Romagna

IL LOCATORE

AUSL di Parma

Firmata digitalmente

N. Proposta: PDTD-2022-453 del 31/05/2022

Centro di Responsabilità: Area Prevenzione Ambientale Ovest

OGGETTO: Area prevenzione Ambientale Ovest. Contratto di locazione inerente la sede di Parma alla via Spalato n. 2 con Ausl di Parma - approvazione di atto aggiuntivo.

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 31/05/2022

Il Responsabile Amministrativo
