



|                               |                                                                                                                                             |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Proposta                      | n. PDET-2024-1067 del 23/12/2024                                                                                                            |
| Determinazione dirigenziale   | n. DET-2024-1035 del 23/12/2024                                                                                                             |
| Oggetto                       | Area Prevenzione Ambientale Ovest - Contratto di locazione per la sede Arpa di Scandiano ( via Fogliani n. 14) dall'1/1/2025 al 31/12/2030. |
| Dirigente adottante           | Area Prevenzione Ambientale Ovest - Frascari Michele                                                                                        |
| Dirigente proponente          | Area Prevenzione Ambientale Ovest - Frascari Michele                                                                                        |
| Responsabile del procedimento | Frascari Michele                                                                                                                            |

Questo giorno *23/12/2024* il Responsabile di AREA PREVENZIONE AMBIENTALE OVEST, 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.

VISTI:

- la D.D.G. n. 129 del 29/12/2023 "Direzione Amministrativa. Servizio Amministrazione, Bilancio e Controllo Economico. Approvazione del Bilancio Pluriennale di Previsione per l'Agenzia per la Prevenzione, l'Ambiente e l'Energia dell'Emilia-Romagna per il triennio 2024-2026, del Piano Investimenti 2024-26, del Bilancio economico preventivo per l'esercizio 2024, del Budget Generale e della Programmazione di Cassa 2024";
- la D.D.G. n. 130 del 29/12/2023 "Direzione Amministrativa. Servizio Amministrazione, Bilancio e Controllo Economico. Approvazione delle Linee Guida e assegnazione dei budget di esercizio e investimenti per l'anno 2024 ai centri di responsabilità dell'Agenzia per la Prevenzione, l'Ambiente e l'Energia dell'Emilia-Romagna";
- il Regolamento per l'adozione degli atti di gestione dell'Agenzia approvato con D.D.G. n. 114 del 23/10/2020;

RICHIAMATA:

- la legge n. 392 del 27 luglio 1978 inerente la Disciplina delle locazioni di immobili urbani e ss. mm. ii;

PREMESSO:

- che A.R.P.A.E. aveva sottoscritto in data 8/6/2021 un Contratto di locazione con l'Azienda U.S.L. di Reggio Emilia, con validità dall' 1/07/2021 e scadenza al 30/06/2027, avente ad oggetto i locali ubicati a Scandiano (RE) in Via Martiri della Libertà n. 8, adibiti a sede A.R.P.A.E. di Scandiano - registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Reggio Emilia il 13/07/2021 al n. 8244 Serie 3T Codice Identificativo TG221T008244000FF;
- che, in data 3/5/2024, è pervenuta lettera di recesso da parte della proprietà del suddetto immobile con effetto dall'1/12/2024 - agli atti della scrivente amministrazione con il prot. n. PG/2024/0080958 - poichè nell'ambito di un processo di riorganizzazione degli spazi, è stata manifestata l'esigenza, per l'Azienda USL di Reggio Emilia - Distretto di Scandiano, di riacquisire la disponibilità dei locali, in oggetto, da destinare ad ospitare il Servizio Infermieristico Domiciliare;

CONSIDERATO:

- :che sussiste la necessità per Arpae di mantenere una sede nella località di Scandiano e zone limitrofe, in relazione alla necessità di assicurare un efficace presidio sul territorio;
- che è stata posta in essere informale indagine di mercato atta a rinvenire locali adatti all'uso istituzionale;

- che, d'intesa con il Comune di Scandiano, che ha collaborato nella ricerca di una nuova sede per Arpae, è stato individuato l'immobile sito in Scandiano alla via Fogliani n. 14/C, identificato al Catasto del Comune di riferimento con il Foglio n. 27 , Particella 435, cat. A10, di mq 159,70 come quello più adatto e rispondente alle esigenze di Arpae;
- che il suddetto immobile è di proprietà dei sigg.ri Pantani Lionello (C.f. PNTLLL50T11H223B), Torri Carla (c.f. TRRCRL55C65C141E) e Gualmini Giampaolo (c.f. GLMGPL47B03B839T);
- che, all'esito della corrispondenza intercorsa tra le parti, è stato redatto il contratto allegato al presente atto;
- che il contratto avrà durata di sei anni con possibilità di rinnovo per altri sei, salva la possibilità per il locatore di esercitare la facoltà di diniego al rinnovo, nei casi previsto dall'art. 29 della legge n. 392/78, dandone comunicazione al conduttore almeno 12 mesi prima della scadenza e per il conduttore in qualsiasi momento dando disdetta con lettera raccomandata trasmessa almeno 6 mesi prima;
- che il canone di locazione proposto è in linea con i valori OMI della Banca dati quotazioni immobiliari dell'anno 2024 per la microzona catastale di riferimento;
- che è previsto un aggiornamento annuale del canone pari al 75% della variazione annuale dell'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e impiegati a partire dall'1/1/2026, salva l'applicazione di norme imperative di legge;
- che saranno a carico della parte conduttrice le riparazioni di ordinaria manutenzione, come previste dagli articoli 1576 e 1609 c.c.;
- che i locatori hanno acconsentito all'esecuzione a cura e spese di Arpae di una serie di lavori necessari per l'idoneità dei locali all'esercizio delle funzioni istituzionali, dettagliati nel contratto di locazione medesimo, dai quali scaturiranno delle modifiche all'immobile che resteranno acquisite alla proprietà a titolo gratuito;
- che le spese di registrazione del contratto nonché quelle dei rinnovi annuali saranno a carico delle parti in egual misura;
- che sono a carico del conduttore le spese condominiali individuate nel caso di specie nell'utenza idrica, di competenza del medesimo, nella modalità disposta dalla normativa di settore, che verranno richieste e liquidate, a seguito dell'approvazione del bilancio del condominio, a consuntivo, salvo conguaglio;

#### RITENUTO

- per tutto quanto sopra esposto, di procedere alla stipula del contratto di locazione, allegato al presente atto, avente ad oggetto l'immobile, da destinare a sede Arpae, sito in Scandiano alla via Fogliani n. 14/C, identificato al Catasto del Comune di Scandiano al Foglio 27, Particella 435

Cat. A10 di superficie pari a mq 159,70, di proprietà dei sigg.ri Pantani Lionello (C.f. PNTLLL50T11H223B), Torri Carla (c.f. TRRCRL55C65C141E) e Gualmini Giampaolo ( c.f. GLMGPL47B03B839T);

- che il contratto di locazione avrà durata di anni sei con decorrenza dall'1/1/2025 e prevede la corresponsione di un canone annuo pari a € 16.800, 00, da pagare in rate anticipate semestrali di €. 8.400,00 (ottomilaquattrocento/00), con Bonifico Bancario presso le coordinate bancarie dei Sig.ri Pantani Lionello e Gualmini Giampaolo;
- che, ai fini degli adempimenti in materia di tracciabilità dei flussi finanziari si provvederà ad acquisire il CIG;

#### DATO ATTO:

- che il Responsabile del Procedimento ai sensi della Legge 241/90 e s.m.i., è il sottoscritto dirigente, Responsabile Area prevenzione Ambientale Ovest, il quale provvederà a sottoscrivere il contratto di cui trattasi come previsto dal Regolamento per l'adozione degli atti di gestione delle risorse dell'Agenzia;

#### ATTESTATO:

- la regolarità amministrativa del presente provvedimento e l'assenza di situazioni anche potenziali di conflitto di interesse;
- che è stato acquisito il parere di regolarità contabile espresso, ai sensi del Regolamento sull'adozione degli atti di gestione delle risorse dell'Agenzia, approvato con D.D.G. n. 111 del 13/11/2019 come revisionato dalla D.D.G. n. 114 del 23/10/2020 dalla Responsabile Staff Amministrazione, Cinzia Caruso, incaricata di Funzione presso Area Prevenzione Ambientale Ovest ;

#### DETERMINA

1. per tutto quanto sopra esposto, di procedere alla stipula del contratto di locazione, allegato al presente atto, avente ad oggetto l'immobile, da destinare a sede Arpae, sito in Scandiano alla via Fogliani n. 14/C, identificato al Catasto del Comune di Scandiano al Foglio 27, Particella 435 Cat. A10 di superficie pari a mq 159,70, di proprietà dei sigg.ri Pantani Lionello (C.f. PNTLLL50T11H223B), Torri Carla (c.f. TRRCRL55C65C141E) e Gualmini Giampaolo ( c.f. GLMGPL47B03B839T);
2. di dare atto che il contratto di locazione avrà durata di anni sei con decorrenza dall'1/1/2025 e prevede la corresponsione di un canone annuo pari a 16.800,00, da pagare in rate anticipate

semestrali di €. 8.400,00 (ottomilaquattrocento/00), con Bonifico Bancario presso le coordinate bancarie dei Sig.ri Pantani Lionello e Gualmini Giampaolo;

3. di dare atto che, ai fini degli adempimenti in materia di tracciabilità dei flussi finanziari si provvederà ad acquisire il CIG;
4. di dare atto che il sottoscritto dirigente provvederà alla sottoscrizione del contratto di cui trattasi in virtù del Regolamento per l'adozione degli atti di gestione dell'Arpae;
5. di dare atto, che le spese condominiali relative al contratto di cui trattasi saranno previste in apposito atto distinto dal presente;
6. di dare atto che la quota parte di spese di registrazione e di bollo, di spettanza del conduttore, per tutta la durata del contratto sono pari ad euro 1.016,00;
7. di dare atto, inoltre, che il costo complessivo dei canoni di locazione, previsti nel presente atto, è pari ad euro 100.800,00, ha natura di "Affitti", ed è previsto nel Bilancio economico pluriennale 2025 -2027, in corso di approvazione, con riferimento al Centro di Responsabilità dell'Area prevenzione Ambientale Ovest per gli anni:
  - anno 2025 per euro 16.800,00
  - anno 2026 per euro 16.800,00;
  - anno 2027 per euro 16.800,00;
  - anno 2028 per euro 16.800,00;
  - anno 2029 per euro 16.800,00;
  - anno 2030 per euro 16.800,00;
8. di dare atto che le spese di registrazione del contratto di cui trattasi, da corrispondere pro-quota da Arpae, ammontano ad euro 1016,00 di cui euro 16,00 a titolo di bollo, hanno natura di "Imposte e tasse" e saranno a carico del Budget 2025 e del Bilancio economico pluriennale 2025-2027, in via di approvazione;
9. di dare atto che si provvederà agli adempimenti di pubblicazione di cui all'art. 30 del D.lgs. n. 33/2013 sul proprio sito istituzionale nella sezione dedicata.

IL DIRIGENTE ADOTTANTE

Firmato digitalmente

Frasconi Michele

Si dichiara che sono parte integrante del presente provvedimento gli allegati riportati a seguire <sup>1</sup>,

---

1 L'impronta degli allegati rappresentata nel timbro digitale QRCode in elenco è quella dei file pre-esistenti alla firma

come file separati dal testo del provvedimento sopra riportato:

---

digitale con cui è stato adottato il provvedimento

## CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

Tra:

**PANTANI LIONELLO** nato a Reggio Emilia il 11/12/1950, CF. PNTLLL50T11H223B, **TORRI CARLA** nata a Castellarano (RE) il 25/03/1955, CF. TRRCRL55C65C141E, entrambi residenti in Scandiano (RE) Via Kennedy 4, e **GUALMINI GIAMPAOLO** nato a Casalgrande (RE) il 03/02/1947, residente in Scandiano Via Trieste 15, CF. GLMGPL47B03B893T, in qualità di Locatori;

E

La Società “**Agenzia Regionale per la Prevenzione, l’Ambiente e l’Energia dell’Emilia Romagna**, nel prosieguo **A.R.P.A.E.**” con sede a Bologna (BO) Via Po n. 5, CF.04290860370, in persona del **dr. MICHELE FRASCARI**, nato a Correggio (RE) il 09/02/1960, CF. FRSMHL60B09D037M, in qualità di Responsabile Area Prevenzione Ambientale dell’Area Ovest, in qualità di Conduttore;

### PATTI E CONDIZIONI

Oggetto della locazione: Unità immobiliare ubicata in Scandiano (RE) Via Fogliani 14/C, identificato presso il Registro Catasto del Comune di Scandiano, Cat. A10 , Foglio 27, Particella 435 rendita €. 1.712,05, di superficie convenzionale totale pari mq. 159,70.

Certificazione Energetica: **APE n. 03463-635562-2024 Rilasciato 27/11/2024 valido fino al 27/11/2034 .**

Durata: Il contratto è stipulato per la durata di anni sei con decorrenza dal **01/01/2025 al 31/12/2030** ,i locatori, alla prima scadenza, potranno esercitare la facoltà di diniego al rinnovo del contratto nei casi previsti dall’art. 29, Legge n. 392/78 e dandone comunicazione al conduttore mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, almeno 12 mesi prima della scadenza. E’ data facoltà al conduttore di poter recedere in qualsiasi momento dando giusta disdetta con lettera raccomandata di almeno 6 mesi.

Canone di locazione: Il canone di locazione è pattuito in € **16.800,00 (sedicimilaottocento/00)** annui da pagarsi in rate anticipate semestrali di €. **8.400,00 (ottomilaquattrocento/00)**. Il pagamento del canone, suddiviso in due quote di pari importo, deve essere effettuato con Bonifico Bancario presso le coordinate bancarie dei Sig.ri Pantani Lionello (IT20S0850966510024009443989) e Gualmini Giampaolo (IT02W0303266510010000017126).

Aggiornamento annuale canone di locazione: Il canone di locazione sarà aggiornato annualmente con richiesta scritta, in misura pari al 75% sulla base della variazione annuale dell’indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati, **a partire dal 01/01/2026.**

Le parti convengono che qualunque modifica legislativa, relativa alla determinazione dell’ammontare del canone, nonché dell’aggiornamento dello stesso, intervenuta nel corso d’esecuzione del presente contratto, modificherà nel senso indicato dalla legge il contenuto del presente contratto, senza che alcuna delle parti debba espletare alcuna formalità.

Destinazione d’uso dell’immobile: L’immobile locato potrà essere adibito esclusivamente ad uso ufficio per le attività istituzionali di ARPAE. La sublocazione, in tutto o in parte, dell’immobile è tassativamente vietata, così come il mutamento della destinazione d’uso. Il conduttore dichiara

che l'immobile locato è utilizzato per lo svolgimento d'attività che comportano contatti con il pubblico.

Stato dell'immobile: La parte conduttrice dichiara di aver esaminato l'immobile oggetto della locazione e di averlo trovato in buono stato di manutenzione e tale dovrà essere rilasciato al termine della locazione.

Manutenzioni e interventi: Sono a carico della parte conduttrice le riparazioni d'ordinaria manutenzione di cui agli articoli 1576 e 1609 C.c. ed espressamente, fra esse, quelle relative agli impianti d'acqua, luce, gas, raccolta rifiuti e sanitari, alle serrature e alle chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione. La parte locatrice avrà facoltà di sostituirsi alla parte conduttrice qualora essa non vi provveda.

Sono a carico di parte locatrice tutte le attività di manutenzione straordinaria e di adeguamento normativo degli impianti e delle strutture necessarie al fine di conservare l'idoneità e la sicurezza dell'immobile all'uso convenuto tra le parti.

È vietata qualsiasi modifica, innovazione o trasformazione ai locali senza il preventivo consenso scritto della parte locatrice.

Fin d'ora le parti si danno reciprocamente atto che Arpa e a propria cura e spese eseguirà i seguenti lavori: adeguamento cablaggio linee elettriche e linee dati, allestimento di un nuovo box doccia.

Ogni aggiunta che non possa essere tolta senza danneggiare i locali oggetto di locazione ed ogni altra innovazione, pur autorizzata, resterà acquisita alla proprietà a titolo gratuito.

Esonero responsabilità: I locatori in caso d'interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla loro volontà, sono esonerati da ogni responsabilità. I locatori sono esonerati da ogni responsabilità per i danni diretti e indiretti a persone o cose che potessero derivare da fatto doloso o colposo commesso dal conduttore o da terzi in genere.

Ispezioni da parte del locatore: La parte locatrice si riserva il diritto di visitare, o far visitare da tecnico di sua fiducia, con preavviso di qualche giorno, l'immobile per motivata ragione, concordando tempi e modi.

Modifiche delle clausole: Qualunque modifica al presente contratto di locazione deve essere provata con atto scritto.

Spese di registrazione: Le spese di bollo e registrazione del presente contratto nonché quelle dei successivi rinnovi annuali, sono a carico dei locatori e del conduttore in parti uguali. La Risoluzione del Contratto di Locazione spetta tutta a chi dà la disdetta della locazione.

Impianti in dotazione dell'immobile: Il conduttore prende in consegna i seguenti impianti: elettrico, idraulico, riscaldamento/raffreddamento e s'impegna a mantenerli in buono stato manutentivo.

Assicurazione: Il conduttore ha in essere fino al 31/8/2025 polizza n. IT00030609PR stipulata con la Compagnia XL Insurance Company SE, Rappresentanza Generale per l'Italia, avente ad oggetto il rischio locativo ovvero di quanto questi sia tenuto a pagare a titolo di risarcimento (capitali, interessi e spese) per la responsabilità civile che grava sull'assicurato ai sensi degli artt. 1588, 1589 e 1611 del Codice Civile, per i danni ai beni immobili di proprietà di terzi

condotti in locazione e prodotti da ogni sinistro indennizzabile a termini di polizza.

Si impegna altresì a stipulare successiva polizza avente ad oggetto il medesimo rischio assicurativo per tutta la durata del contratto.

Oneri accessori: Sono interamente a carico del conduttore le spese relative al servizio di pulizia, alla fornitura dell'acqua, energia elettrica, riscaldamento e raffreddamento, lo spurgo delle fosse biologiche e delle condutture, lo sgombero della neve e gli altri servizi previsti dall'art. 9, Legge n. 392/78.

A partire dall'1/1/2025, le utenze relative ai locali in oggetto per la fornitura del gas e dell'energia elettrica (raffrescamento incluso) saranno rimborsate alla proprietà, previa esibizione delle relative fatture, fino alla stipula da parte del conduttore dei contratti con gli operatori economici già aggiudicatari delle forniture di gas e di energia elettrica per tutte le altre sedi Arpae.

Sono a carico del conduttore le spese condominiali, individuate nel caso di specie nell'utenza idrica, di competenza del medesimo, nella modalità disposta dalla normativa di settore, che verranno richieste e liquidate, a seguito dell'approvazione del bilancio del condominio, a consuntivo, salvo conguaglio.

All'atto della firma del presente contratto, i locatori consegnano al conduttore copia della dichiarazione conformità degli Impianti a regola d'arte e copia della Certificazione Energetica, che a fine locazione dovranno essere restituite ai locatori.

Foro competente: Per qualunque contestazione relativa al presente contratto, il Foro competente sarà quello del Comune in cui è ubicato l'immobile.

#### Trattamento dei dati personali

Il trattamento dei dati personali relativi alle attività oggetto del presente contratto è effettuato dalle Parti in qualità di Titolari, secondo quanto previsto dall'art. 4 del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016 - Regolamento generale sulla protezione dei dati (di seguito, Regolamento) e dal decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196, ss. mm. ii. - Codice in materia di protezione dei dati personali recante disposizioni per l'adeguamento dell'ordinamento nazionale al regolamento (UE) n. 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27 aprile 2016, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati, e avverrà nel rispetto dei principi di liceità, necessità, correttezza, pertinenza e non eccedenza, esclusivamente per le finalità del presente contratto e nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente in materia di protezione dei dati personali.

Rinvio a disposizioni di legge: Per quanto non previsto dalla presente scrittura, si fa riferimento alla normativa di settore (c.c. e Legge n. 392/1978).

Letto, approvato e sottoscritto.

I Locatori .....

Il Conduttore .....



PROPOSTA N. PDET 1067 del 23/12/2024

**Centro di Responsabilità:** Area Prevenzione Ambientale Ovest

**OGGETTO:** Area Prevenzione Ambientale Ovest - Contratto di locazione per la sede  
Arpa di Scandiano ( via Fogliani n. 14) dall'1/1/2025 al 31/12/2030.

### **PARERE CONTABILE**

La sottoscritta Caruso Cinzia - Unità Amministrazione Area Ovest esprime parere di regolarità contabile ai sensi del Regolamento Arpae per l'adozione degli atti di gestione delle risorse dell'Agenzia.

Data 23/12/2024

Caruso Cinzia

---