

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

* * *

Atti amministrativi

Determinazione dirigenziale	n. DET-2024-99 del 16/02/2024
Oggetto	Area Prevenzione Ambientale Centro - Contratto di locazione immobiliare sede Arpae sita in Fiorano Modenese (CIG A050510866).
Proposta	n. PDTD-2024-105 del 16/02/2024
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 16 (sedici) febbraio 2024 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 - Contratto di locazione immobiliare sede Arpae sita in Fiorano Modenese (CIG A050510866).

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 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 delle risorse dell'Agenzia approvato 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;
- il Codice Civile;

PREMESSO:

- che il Comune di Maranello, con nota assunta al prot. n. 0025623/2023 del 2/10/2023, ha comunicato la propria volontà di non rinnovare il contratto di locazione, in essere con ARPAE (recante il n. 707 del 30/1/2013), inerente la sede del Distretto Territoriale Area Sud (ora Presidio Territoriale di Maranello-Pavullo), compreso nell'organizzazione Territoriale dell'Area Prevenzione Ambientale Centro, dislocato in via Vittorio Veneto

n. 7-9 – Maranello, in scadenza al 30/11/2024;

- che il mantenimento di una sede sul territorio del Comune di Maranello o dei Comuni limitrofi è comunque considerato necessario al fine di garantire tempestività ed una maggiore efficacia delle attività di prevenzione ambientale nella zona sud della provincia di Modena;

CONSIDERATO:

- che è stata avviata una ricerca preliminare di idonei spazi nell'ambito della collaborazione istituzionale tra enti e non è emersa alcuna disponibilità, da parte di pubbliche amministrazioni del territorio, di un immobile con le caratteristiche necessarie;
- che, pertanto, è stata effettuata un'attenta indagine di mercato, anche presso privati, per la ricerca di idonei locali da adibire a nuova sede del Presidio Territoriale di Pavullo-Maranello, anche nel territorio limitrofo;
- che, in esito alla suddetta attività, è stato individuato un immobile idoneo, di proprietà dell'Immobiliare Akassia s.a.s. di Mucci Agostino & Co., con sede a Maranello (MO) in via Benedetto n. 15 (P.I. /C.F. 03041640362);
- che la suddetta unità immobiliare è situata in Fiorano Modenese (MO) in via del Crociale n. 4/C, ed è individuata al N.C.E.U. di detto comune al foglio 15, mappale 270, sub 20, cat. A/10;

PRESO ATTO:

- della corrispondenza intercorsa con la proprietà, agli atti della scrivente amministrazione;
- che sono stati concordati tra la proprietà e Arpae alcuni interventi sui locali di cui trattasi, per rispondere al meglio alle esigenze operative di questa Amministrazione;

CONSIDERATO:

- che tra Arpae, Area Prevenzione Ambientale Centro, e la società Immobiliare Akassia s.a.s. di Mucci Agostino & Co. verrà, pertanto, sottoscritto un contratto di locazione a far tempo dal 1 marzo 2024 per un periodo di anni 6 (sei), fino al 28/2/2030, con possibilità di rinnovo per egual periodo, per un canone locativo annuo complessivo di € 22.500,00 (oltre iva), allegato A) al presente atto, al fine di disciplinare il rapporto locatizio relativo al summenzionato immobile;
- che l'art. 9 del contratto menzionato prevede il versamento di un deposito cauzionale di euro 4.000,00 che verrà restituito dopo la riconsegna dell'immobile locato;
- che, come da prospetto spese, trasmesso dall'Amministratore del condominio di cui è

parte l'immobile locato, le spese condominiali annuali da sostenere sono stimate in euro 2.272,67;

- che, come previsto dall'art. 11 del medesimo contratto, l'Agenzia corrisponderà, altresì, al locatore la somma di euro 3.791,00 (onnicomprensiva) per gli interventi di modifica da questi effettuati su richiesta della scrivente Amministrazione, e di cui sono state acquisite le fatture per una verifica di congruità;

RILEVATO:

- che è stato acquisito il cig A050510866, ai fini della tracciabilità dei flussi finanziari;

RITENUTO:

- di stipulare un contratto di locazione con la società Immobiliare Akassia s.a.s. di Mucci Agostino & Co., con sede a Maranello (MO) in via Benedetto n. 15 (P.I. /C.F. 03041640362), avente ad oggetto l'immobile sito in Fiorano Modenese alla via del Crociale n. 4/C, individuata al N.C.U.E di detto Comune al foglio 15, mappale 270 sub 20, cat. A/10, allegato al presente atto (cig A050510866), da destinare a sede del Presidio Territoriale di Maranello-Pavullo del Distretto di Modena;
- di dare atto che il contratto di locazione avrà decorrenza dal 1 marzo 2024, avrà la durata di anni 6 (sei) fino al 28 febbraio 2030, e che l'importo contrattuale annuo ammonta a complessivi € 22.500,00 (oltre IVA), per un totale di 135.000,00 euro per l'intera durata contrattuale, con possibilità di rinnovo per egual periodo;
- di dare atto che verrà corrisposto al locatore un deposito cauzionale pari ad euro 4.000,00, come contrattualmente previsto;
- di dare atto che, in occasione del pagamento della prima rata di canone, dovrà essere, altresì, versato alla società Immobiliare Akassia s.a.s. di Mucci Agostino & Co. la somma di euro 3.791,00 a titolo di rimborso delle spese, debitamente documentate, sostenute su richiesta di Arpae;
- 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 13.636,00 ovvero 2.272,67 annue;

DATO ATTO:

- che la Responsabile del presente procedimento è la scrivente dirigente, dott.ssa Luisa Guerra, Responsabile dell'Area Prevenzione Ambientale Centro;
- che è stato acquisito il parere di regolarità contabile da parte della responsabile Staff amministrazione dell'APA Centro nella persona della dott.ssa Donata Azzoni, ai sensi del regolamento per l'adozione degli atti delle risorse dell'Agenzia;

DETERMINA

1. di stipulare, per le motivazioni analiticamente indicate in premessa, un contratto di locazione con la società Immobiliare Akassia s.a.s. di Mucci Agostino & Co., con sede a Maranello (MO) in via Benedetto n. 15 (P.I. /C.F. 03041640362), avente ad oggetto l'immobile sito in Fiorano Modenese alla via del Crociale n. 4/C, individuata al N.C.U.E di detto Comune al foglio 15, mappale 270 sub 20, cat. A/10, allegato al presente atto (cig A050510866), da destinare a sede del Presidio Territoriale di Maranello-Pavullo del Distretto di Modena dell'Area Prevenzione Ambientale Centro;
2. di dare atto che il contratto di locazione avrà decorrenza dal 1 marzo 2024, avrà la durata di anni 6 (sei) fino al 28 febbraio 2030, e che l'importo contrattuale annuo ammonta a complessivi € 22.500,00 (oltre IVA), per un totale di 135.000,00 euro per l'intera durata contrattuale, con possibilità di rinnovo per egual periodo;
3. 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 13.636,00 ovvero 2.272,67 annue;
4. di dare atto che il costo complessivo del presente atto ammonta ad euro 178.336,00, avente natura di "Affitti" di cui:
 - € 164.700,00 a titolo di canoni di locazione;
 - € 13.636,00 a titolo di oneri condominiali;

così suddivisi nei seguenti anni:

- > anno 2024 euro 24.768,90;
- > anno 2025 euro 29.722,66;
- > anno 2026 euro 29.722,66;
- > anno 2027 euro 29.722,66;
- > anno 2028 euro 29.722,66;
- > anno 2029 euro 29.722,66;
- > anno 2030 euro 4.953,80;

5. di dare atto che verrà corrisposto al locatore un deposito cauzionale pari ad euro 4.000,00, come contrattualmente previsto, da contabilizzare quale "Acconti vari";
6. di dare atto che in occasione del pagamento della prima rata di canone dovrà essere, altresì, versato al locatore la somma di euro 3.791,00 a titolo di rimborso delle spese, debitamente documentate, sostenute su richiesta di Arpae, aventi natura di " Canoni di Manutenzione - Manutenzione su beni di terzi";

7. di dare atto che i costi di cui ai punti 4,5 e 6 trovano copertura nel budget 2024 e nel Bilancio di previsione 2024-2026 con riferimento al Centro di Responsabilità APA Centro;

8. di dare atto che la scrivente Dirigente, in qualità di Responsabile dell'Area Prevenzione Ambientale Centro, che interviene nel presente atto secondo quanto disposto dal Regolamento per l'adozione degli atti di gestione dell'Agenzia sottoscriverà in nome e per conto di Arpae il sopra citato contratto di locazione, nonchè provvederà a dare corso a tutti i conseguenti adempimenti.

La Responsabile dell'Area Prevenzione Ambientale Centro

Dott.ssa Luisa Guerra

CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILIARE

AD USO UFFICI

Con la presente scrittura privata redatta in duplice copia, oltre l'esemplare per il registro, da valere ad ogni effetto di legge tra le parti sottoscritte:

- **“AKASSIA IMMOBILIARE S.a.s. di Mucci Agostino & C.”**, di seguito indicata come **parte locatrice**, con sede a Maranello (Mo) in Via Benedello n° 15, iscritta presso il Registro delle Imprese di Modena – C.F. – P.Iva n. 03041640362, rappresentata dal Sig. Mucci Agostino, nato a Prignano S.S. (Mo) il 19/11/1949 domiciliato per la carica presso la sede legale, C.F. MCCGTN49S19H061U, nella sua qualità di Legale Rappresentante della società medesima

e

- **Arpae - Agenzia Regionale per la Prevenzione, l'Ambiente e l'Energia dell'Emilia-Romagna**, di seguito indicata come **parte conduttrice**, con sede a Bologna alla via Po n. 5 (Codice Fiscale 04290860370), in questo atto rappresentata dalla dott.ssa Luisa Guerra, domiciliata per la carica presso la sede dell'Area Prevenzione Ambientale Centro, sita Modena al Viale Fontanelli n. 23, nella sua qualità di Responsabile dell'Area Prevenzione Ambientale Centro e che interviene nel presente atto secondo quanto disposto dal Regolamento per l'adozione degli atti di gestione dell'Arpae

si conviene e si stipula quanto segue

- La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che a tale titolo accetta, l'unità immobiliare ad uso uffici sita a Fiorano Modenese (Mo) in Via del Crociale n° 4/C individuata al N.C.E.U. di detto comune al foglio 15, mappale 270, sub 20, cat. A/10,

meglio identificata dalla parte delimitata in verde nella planimetria catastale allegata per una superficie commerciale complessivamente pari a circa 280 mq.

- 1) La locatrice garantisce che l'immobile in oggetto è di sua piena proprietà e disponibilità nonché idoneo all'utilizzo per il quale viene concesso in godimento, oltre ad essere in possesso delle regolari autorizzazioni di agibilità ed uso richieste dalla normativa vigente, come da idonea documentazione consegnata da parte locatrice.
- 2) La locatrice consegna alla conduttrice, che dichiara di ricevere, idoneo Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) redatto da professionista abilitato ai sensi di legge e di regolamento vigenti in materia.
- 3) Ai sensi dell'art. 1575 Cod. Civ., la parte conduttrice dichiara, così come confermato dalla locatrice, che i locali ed i relativi impianti risultano idonei alle proprie necessità ed in soddisfacente stato di manutenzione, esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge l'attività.
- 4) La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) a far tempo dal 1/03/2024 per terminare il 28/02/2030 salvo proroga di sei (6) anni in sei (6) anni, ove dall'una o dall'altra parte non venga comunicata disdetta tramite lettera racc.ta A/R o P.e.c. da inviarsi almeno dodici (12) mesi prima della scadenza. In espresso accordo, decorsi i primi dodici mesi, le parti stabiliscono che parte conduttrice potrà recedere dal contratto in ogni momento previo invio di formale disdetta da recapitarsi al locatore 6 mesi prima.
- 5) Il canone annuo di locazione è convenuto ed accettato a corpo in complessivi € 22.500,00 (ventiduemilacinquecento/00) da corrispondersi alla locatrice in ragione di n. 4 (quattro) rate anticipate di € 5.625,00 (cinquemilaseicentoventicinque/00), entro il

quinto giorno lavorativo del trimestre solare di riferimento, a mezzo bonifico bancario sulle seguenti coordinate bancarie intestate al locatore: IT 73A 05387 12900 00000 1457619, che potranno essere variate previa formale comunicazione da parte locatrice. I canoni sopra stabiliti saranno assoggettati ad I.V.A. a norma di legge, sulla base dell'opzione che viene espressamente esercitata dalla locatrice nel presente atto ai sensi dell'art. 10, comma 1 punto 8), del D.P.R. n. 633/1972.

- 6) 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, 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 dell'esclusione dell'aggiornamento suddetto qualora dovessero intervenire disposizioni di legge in tal senso.
- 7) Salvo quanto previsto dall'art. 55 della Legge n. 392/1978, la parte conduttrice non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone oltre venti giorni dalla scadenza prevista e degli oneri accessori oltre i due mesi per un importo superiore a due mensilità di canone e non potrà far valere alcuna azione od eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute.
- 8) Il ritardato pagamento del canone di locazione comporterà l'obbligo di corresponsione di interessi moratori nella misura annua del tasso d'interesse legale.
- 9) La parte conduttrice si impegna a versare alla locatrice un deposito cauzionale pari ad € 4.000,00 (quattromila/00) sul conto corrente di cui al punto 5); detto deposito verrà restituito solo dopo la regolare riconsegna dell'immobile locato e l'avvenuta constatazione da parte della locatrice che l'immobile non avrà subito alcun danno e si trovi

nelle stesse condizioni in cui era stato consegnato. Il deposito cauzionale non potrà mai essere imputato in conto canoni e non è produttivo di interessi legali.

- 10)** I locali suddetti si concedono in locazione per il solo uso connesso all'attività di ufficio propria della conduttrice che può comportare altresì contatti diretti con il pubblico degli utenti.

E' fatto espresso divieto per il conduttore di modificare, anche solo temporaneamente, tale destinazione d'uso; è vietata la sublocazione totale o parziale, nonché la cessione del presente contratto senza il consenso scritto della locatrice, salvo le ipotesi previste dalla Legge n. 392/1978 art. 36.

- 11)** La conduttrice si obbliga a osservare la diligenza del buon padre di famiglia nel servirsi della cosa locata secondo l'uso convenuto e di non apportare ad essa alcuna modifica, addizione o miglioria senza il preventivo consenso scritto della locatrice, a cura e spese della conduttrice. La locatrice autorizza fin d'ora la conduttrice, a cura e spese di quest'ultima, ad adattare l'impianto elettrico e di trasmissione dati alle esigenze della conduttrice, comunque nel rispetto delle vigenti normative e regolamenti in materia edilizia e di impianti.

Al termine della locazione la locatrice potrà comunque trattenere le nuove opere e sarà esonerata dal corrispondere qualsivoglia indennità a qualsiasi titolo, anche come indebito arricchimento, oppure potrà chiederne la rimozione o il ripristino a cura e spese del conduttore.

La locatrice ha provveduto prima d'ora ad eseguire a sua cura un intervento di modifica del locale ad uso bagno lato est attraverso l'installazione con posa in opera di un box doccia, modificando conseguentemente il posizionamento dei restanti sanitari al fine di

mantenere altresì le caratteristiche di “bagno disabili”; le parti concordano che le spese debitamente documentate mediante fatturazione da parte locatrice e da questa già sostenute, quantificate in euro 3.791,00 saranno a carico di parte conduttrice la quale provvederà a corrisponderle sul medesimo conto corrente di cui al punto 5) entro la scadenza della prima rata del canone. La parte conduttrice ha l’obbligo, al termine della locazione, di riconsegnare l’immobile nel medesimo stato in cui si trova al momento di stipula del presente contratto, salvo il normale deterioramento della cosa locata risultante dall’uso convenuto.

- 12)** La conduttrice è costituita custode dell’immobile locato ed esonera espressamente la locatrice da responsabilità per danni diretti od indiretti che fossero causati all’immobile o a terzi dall’uso dell’immobile e dei suoi impianti, oltre che per i danni alla cosa locata riconducibili a fatti dolosi o colposi ed omissioni di terzi, anche se resi possibili o facilitati dall’assenza o inavvertenza della conduttrice stessa.
- 13)** La locatrice potrà in qualsiasi momento ispezionare o far ispezionare l’immobile locato, previa comunicazione verbale o scritta.
- 14)** La conduttrice non può effettuare deposito di sostanze nocive o pericolose, non può produrre rumori od odori che fuoriescano dai locali affittati in quantità superiore alle vigenti norme di legge.
- 15)** La parte locatrice è esonerata da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.
- 16)** La parte conduttrice si obbliga ad eseguire tempestivamente le riparazioni di piccola e ordinaria manutenzione derivanti dal normale deterioramento della cosa locata risultante dall’uso

convenuto. Restano a carico del locatore tutte le manutenzioni straordinarie come disciplinato nel codice civile.

- 17)** Sono interamente a carico della conduttrice, ai sensi dell'art. 9 della Legge n. 392/1978, le spese relative al servizio di pulizia e smaltimento rifiuti solidi, alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo delle fosse biologiche, come ogni altra spesa prevista a carico della parte conduttrice dal vigente regolamento condominiale, di cui la conduttrice dichiara di aver preso visione.
- 18)** La parte conduttrice dichiara di essere titolare di idonea polizza contro i rischi della locazione (danni, incendio, responsabilità civile, ecc.) e si impegna a rilasciarne, su richiesta, copia alla locatrice.
- 19)** Ai sensi dell'art. 1577 Cod. Civ., qualora l'immobile abbisognasse di riparazioni a carico della parte locatrice, la conduttrice è tenuta a darne tempestivo avviso alla locatrice. Se si tratta di interventi di particolare urgenza, la conduttrice può eseguirli direttamente, salvo il diritto al rimborso degli stessi.
- 20)** Le spese di stipulazione e registrazione del presente contratto, a cura della locatrice, oltre alle relative imposte di bollo, sono a carico del locatore e del conduttore in parti uguali, fermo restando che i suddetti canoni di locazione sono assoggettati ad IVA.
- 21)** L'inadempienza da parte della conduttrice di uno solo dei patti contenuti in questo contratto produrrà l'immediata risoluzione del medesimo a spese di quest'ultima.
- 22)** Per tutti gli effetti, anche esecutivi, del presente contratto, la conduttrice elegge domicilio presso la sua sede legale.
- 23)** Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso riferimento alle disposizioni del Codice Civile e della

legge n. 392/1978 e comunque alle norme vigenti in materia ed agli usi e consuetudini locali.

- 24) Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni in quanto tali.
- 25) Qualunque modifica al presente contratto potrà aver luogo ed essere provata soltanto mediante atto scritto.
- 26) Per qualsiasi contestazione potesse sorgere nella interpretazione od esecuzione del presente contratto, Foro competente sarà quello di Modena.

Fiorano Modenese (Mo), li __/__/2024

Letto, confermato e sottoscritto

LA PARTE LOCATRICE

LA PARTE CONDUTTRICE

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Modena**

Dichiarazione protocollo n. MO0345368 del 28/11/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Fiorano Modenese

Via Del Crociale

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 15

Particella: 270

Subalterno: 20

Compilata da:
Coliva Amedeo

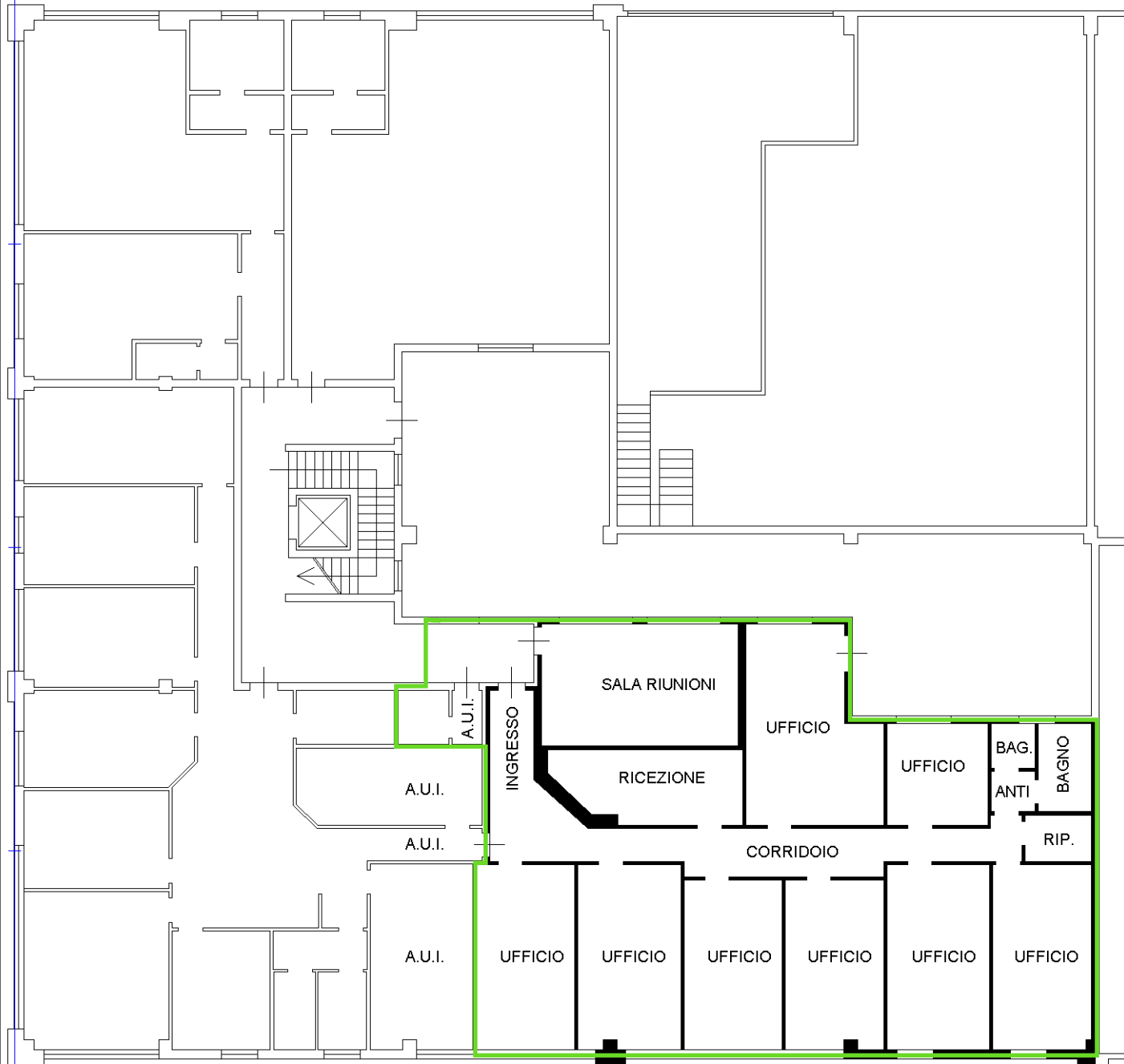
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Modena

N. 972

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO PRIMO

H=2.85

Ultima planimetria in atti

N. Proposta: PDTD-2024-105 del 16/02/2024

Centro di Responsabilità: Area Prevenzione Ambientale Centro

OGGETTO: Area Prevenzione Ambientale Centro. Sede di Modena. Affidamento prestazione di servizi ad L.A. IMMOBILIARE di Adriani Lorenzo relativa alla ricerca uffici per la nuova sede di Maranello/Fiorano Modense ed attività di intermediazione con la proprietà. CIGxxxxx

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 16/02/2024

Il/La Responsabile Amministrativo/a
