



Proposta	n. PDET-2025-333 del 07/05/2025
Determinazione dirigenziale	n. DET-2025-328 del 08/05/2025
Oggetto	Approvazione dello schema di contratto di comodato d'uso gratuito dei locali siti in Bologna al Largo Caduti del Lavoro n. 4-6, ad uso ufficio per la sede della Direzione Tecnica di ARPAE, dal 12/05/2025 all'11/05/2029.
Dirigente adottante	Servizio Acquisti E Patrimonio - Bortolotti Elena
Dirigente proponente	Servizio Acquisti e Patrimonio - Bortolotti Elena
Responsabile del procedimento	Bortolotti Elena

Questo giorno 08/05/2025 il Responsabile di Servizio Acquisti e Patrimonio, Bortolotti Elena, 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.

RICHIAMATE:

- la D.D.G. n. 144 del 30/12/2024 recante “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 2025-2027, del Piano Investimenti 2025-27, del Bilancio economico preventivo per l'esercizio 2025, del Budget generale e della Programmazione di Cassa 2025”;
- la D.D.G. n. 145 del 30/12/2024 recante “Direzione Amministrativa”. Servizio Amministrazione, Bilancio e Controllo Economico. Approvazione delle Linee Guida e assegnazione ai Centri di Responsabilità dei budget di esercizio e investimenti per l'esercizio 2025”;
- il Regolamento per l'adozione degli atti di gestione dell'Agenzia approvato con D.D.G. n. 114 del 23/10/2020, in cui si prevede la competenza del Responsabile del Servizio Acquisti e Patrimonio dell'adozione degli atti connessi alla stipulazione di contratti di locazione e comodato di immobili di interesse della Direzione Generale, Direzione Amministrativa e Direzione tecnica;

VISTO:

- il Codice civile e precisamente le disposizioni in materia di contratto di comodato;
- le proprie Determinazioni Dirigenziali n. 18 del 30/04/2009, n. 466 del 25/06/2013 e n. 373 del 12/05/2021 concernenti l'approvazione ed i conseguenti rinnovi del contratto di comodato gratuito per i piani 4°-5°-6°- 7° e 8° e cantine al Piano Interrato dell'immobile, di proprietà della Regione Emilia-Romagna, sito in Largo Caduti del Lavoro n.4-6 a Bologna (registrazione ultimo comodato presso l'Agenzia delle Entrate di Bologna-Ufficio Territoriale Bologna in data 25/05/2021 al N. 3980/9 Serie 3);

PREMESSO:

- che persiste in capo alla Direzione Tecnica l'esigenza di utilizzare, per le proprie finalità istituzionali, i locali siti in Largo dei Caduti del Lavoro 4-6 in Bologna, oggetto del contratto di comodato in essere;

RILEVATO:

- che i suddetti locali non risultano a tutt'oggi suscettibili di utilizzazione diretta da parte del proprietario;
- che la Regione Emilia-Romagna ritiene opportuno continuare a contribuire, nell'ambito del proprio sistema di finanziamento agli Enti ed Agenzie dipendenti dalla Regione stessa, attraverso la formalizzazione del rinnovo del contratto di comodato per l'uso dei locali sopracitati;
- che, pertanto, si ritiene opportuno e necessario rinnovare il contratto di comodato di cui trattasi;

RICHIAMATA:

- Delibera di Giunta della Regione Emilia Romagna, n. 652 del 05/05/2025, concernente l'approvazione del rinnovo, per ulteriori 4 anni (dal 12/5/2025 all'11/5/2029), del citato contratto di comodato tra la Regione Emilia-Romagna e Arpa Emilia Romagna per l'uso dei locali distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna al Fg. 158 Part. 533 Sub 8, 9, 10, 11, 16 e 21 come risulta dalle planimetrie allegate e descritti come segue:

Piano Quarto: n. 14 uffici, n. 1 bagno con antibagno e due ripostigli oltre corridoio di disimpegno;

Piano Quinto: n. 14 uffici, n. 2 bagni con relativo antibagno e corridoio di disimpegno;

Piano Sesto: n. 15 uffici, n. 2 bagni con relativo antibagno e corridoio di disimpegno;

Piano Settimo: n. 12 uffici, n. 4 bagni con relativo antibagno e corridoio di disimpegno;

Piano Ottavo: n. 4 uffici, n. 2 bagni con relativo antibagno e corridoio di disimpegno;

Piano Interrato: n. 3 cantine;

- il nuovo contratto di comodato gratuito, allegato sub A) al presente atto, quale parte integrante e sostanziale del presente atto, versione concordata tra le parti;

ATTESO:

- che il comodato è essenzialmente gratuito e, ai sensi dell'art. 4 dello stesso, ad ARPAE spettano tutte le spese inerenti l'uso dell'immobile, ivi comprese le spese straordinarie sostenute per la conservazione della cosa;
- che l'ultimo preventivo di bilancio - esercizio 2024 - stima le spese condominiali annue, a carico dell'Agenzia, dell'immobile oggetto del comodato di cui trattasi in euro 75.000,00;

ACQUISITO:

- per le vie brevi, il parere favorevole del Direttore Tecnico, dott. Dè Munari Eriberto;

RITENUTO:

- di approvare e sottoscrivere lo schema di contratto di comodato d'uso gratuito, allegato sub A) al presente atto, della durata di 4 anni, dal 12/05/2025 all'11/05/2029, inerente i locali siti in Bologna al Largo Caduti del Lavoro n. 4-6, distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna al Fg. 158 Part. 533 Sub 8, 9, 10, 11, 16 e 21 come risulta dalle planimetrie allegate e descritti come segue:
- Piano Quarto: n. 14 uffici, n. 1 bagno con antibagno e due ripostigli oltre corridoio di disimpegno;
- Piano Quinto: n. 14 uffici, n. 2 bagni con relativo antibagno e corridoio di disimpegno;
- Piano Sesto: n. 15 uffici, n. 2 bagni con relativo antibagno e corridoio di disimpegno;
- Piano Settimo: n. 12 uffici, n. 4 bagni con relativo antibagno e corridoio di disimpegno;
- Piano Ottavo: n. 4 uffici, n. 2 bagni con relativo antibagno e corridoio di disimpegno;

- Piano Interrato: n. 3 cantine

di proprietà della Regione Emilia Romagna;

- di stimare per gli esercizi futuri l'importo di euro 75.000,00 per spese condominiali annue, a carico del comodatario;
- di dare atto che le spese di registrazione del contratto di comodato di cui trattasi sono interamente a carico di ARPAE, e che ad esse si provvederà a mezzo cassa economale;
- di dare atto che la Direzione Tecnica provvederà direttamente alla liquidazione delle spese afferenti il contratto in oggetto, una volta effettuata da parte della proprietà la quantificazione delle stesse;

ATTESTATA:

- la regolarità amministrativa del presente atto;

DATO ATTO:

- che Responsabile del Procedimento, ai sensi dell'art. 5 della l. 241/1990, è la sottoscritta dirigente, dott.ssa Elena Bortolotti, Responsabile del Servizio Acquisti e Patrimonio di Arpae;
- che è stato acquisito il parere favorevole di regolarità contabile, espresso ai sensi del regolamento sull'adozione degli atti di gestione delle risorse dell'agenzia, approvato con D.D.G. n. 109 del 31/10/2019 e revisionato dalla D.D.G. n. 114 del 23/10/2020, dal Servizio Bilancio nella persona del dott. Giuseppe Bacchi Reggiani, Responsabile del Servizio Amministrazione e Bilancio Economico;

DETERMINA

1. per le motivazioni espresse in parte narrativa, di approvare e sottoscrivere lo schema di contratto di comodato d'uso gratuito, allegato sub A) al presente atto e di durata pari a 4 anni (dal 12/05/2025 all'11/05/2029), inerente i locali siti in Bologna al Largo Caduti del Lavoro n. 4-6, distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna al Fg. 158 Part. 533 Sub 8, 9, 10, 11, 16 e 21 come risulta dalle planimetrie allegate e descritti come segue:
 - Piano Quarto: n. 14 uffici, n. 1 bagno con antibagno e due ripostigli oltre corridoio di disimpegno;
 - Piano Quinto: n. 14 uffici, n. 2 bagni con relativo antibagno e corridoio di disimpegno;
 - Piano Sesto: n. 15 uffici, n. 2 bagni con relativo antibagno e corridoio di disimpegno;
 - Piano Settimo: n. 12 uffici, n. 4 bagni con relativo antibagno e corridoio di disimpegno;

- Piano Ottavo: n. 4 uffici, n. 2 bagni con relativo antibagno e corridoio di disimpegno;
- Piano Interrato: n. 3 cantine

di proprietà della Regione Emilia Romagna;

2. di dare atto che le spese di registrazione del contratto di comodato di cui trattasi sono interamente a carico di ARP AE, da liquidarsi a mezzo cassa economale;
3. di dare atto che le spese condominiali annue, afferenti il contratto in oggetto, sono stimate in euro € 75.000,00 annue ;
4. di dare atto che la spesa complessiva derivante dal presente atto, stimata in euro 300.000,00 per la durata quadriennale del contratto, avente natura di “Spese condominiali”, è a carico degli esercizi
 - 2025 per la quota di euro 50.000,00;
 - 2026 per la quota di euro 75.000,00;
 - 2027 per la quota di euro 75.000,00;
 - 2028 per la quota di euro 75.000,00;
 - 2029 per la quota di euro 25.000,00compresa nel budget annuale 2025 e nel bilancio preventivo pluriennale 2025-2027, e che per quanto riguarda gli anni successivi al 2027 i relativi costi saranno ricompresi nei bilanci pluriennali di competenza, con riferimento al centro di responsabilità “Direzione Tecnica”;
5. 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.

LA DIRIGENTE ADOTTANTE

Firmato digitalmente

Bortolotti Elena

Si dichiara che sono parte integrante del presente provvedimento gli allegati riportati a seguire ¹, come file separati dal testo del provvedimento sopra riportato:

¹ L'impronta degli allegati rappresentata nel timbro digitale QRCode in elenco è quella dei file pre-esistenti alla firma digitale con cui è stato adottato il provvedimento

ALLEGATO A) SCHEMA RINNOVO CONTRATTO DI COMODATO PER L'UTILIZZO
DEI LOCALI REGIONALI AD USO UFFICI IN BOLOGNA LARGO CADUTI DEL
LAVORO N. 4-6

Con la presente scrittura privata, valida tra le parti a tutti gli
effetti di legge

FRA

FRA

la Regione Emilia-Romagna (Codice Fiscale 80062590379), con sede
in Bologna, viale Aldo Moro n. 38, codice fiscale e partita Iva
80062590379, PEC
approvvigionamenti@postacert.regione.emilia-romagna.it
rappresentata da _____, nella qualità di Responsabile
dell'Area Gestione contratti immobiliari, alienazioni e appalti
del Settore Patrimonio, Logistica, Sicurezza e Approvvigionamenti,
che interviene ed agisce in nome, per conto e nell'interesse della
predetta Regione, in esecuzione della deliberazione della Giunta
Regionale n. _____ del _____

E

l'Arpae - Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e
l'energia Emilia-Romagna (Codice Fiscale 04290860370) in questo
atto rappresentata dal _____ domiciliato per la carica
presso _____, nella sua qualità di
_____, che interviene nel presente atto
secondo quanto disposto _____;

Premesso che:

- la Regione Emilia-Romagna è proprietaria di locali ad uso uffici
siti in Bologna - Largo Caduti del Lavoro n. 4-6 (Piani
4°-5°-6°-7°-8° e cantine al Piano Interrato), distinti
catastralmente come segue:

C.F. Comune di Bologna - Fg. 158 Part. 533 Sub 8, 9, 10, 11, 16 e
21;

- i locali suindicati sono stati concessi in comodato all'Agenzia
Regionale Protezione Ambiente (Arpae) dell'Emilia-Romagna con atto
Rep. N. 0431 in data 12/05/2021;

- permane l'esigenza da parte di Arpae Emilia-Romagna all'uso dei
locali sopra indicati;

- i locali in parola non sono attualmente suscettibili di
utilizzo diretta da parte della Regione proprietaria;

- la Regione Emilia-Romagna ritiene opportuno continuare a
contribuire nell'ambito del proprio sistema di finanziamento agli
Enti ed Agenzie dipendenti dalla Regione stessa, attraverso la

formalizzazione del rinnovo del contratto di comodato per l'uso dei locali sopracitati;

- Arpae Emilia-Romagna continuerà ad utilizzare i locali esclusivamente nell'ambito di attività conformi ai propri fini istituzionali;

- pertanto non sussistono motivi ostativi al rinnovo del contratto di comodato in scadenza.

Tutto ciò premesso, si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art. 2

La Regione Emilia-Romagna, come sopra rappresentata, concede a titolo di comodato ad Arpae (Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia) Emilia-Romagna i locali siti in Bologna, Largo Caduti del Lavoro n. 4-6, distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna al Fg. 158 Part. 533 Sub 8, 9, 10, 11, 16 e 21 come risulta dalle planimetrie allegate e descritti come segue:

- Piano Quarto: n. 14 uffici, n. 1 bagno con antibagno e due ripostigli oltre corridoio di disimpegno;
- Piano Quinto: n. 14 uffici, n. 2 bagni con relativo antibagno e corridoio di disimpegno;
- Piano Sesto: n. 15 uffici, n. 2 bagni con relativo antibagno e corridoio di disimpegno;
- Piano Settimo: n. 12 uffici, n. 4 bagni con relativo antibagno e corridoio di disimpegno;
- Piano Ottavo: n. 4 uffici, n. 2 bagni con relativo antibagno e corridoio di disimpegno;
- Piano Interrato: n. 3 cantine.

Art. 3

Il comodato ha la durata di anni quattro, con inizio dal 12/05/2025 e termine l'11/05/2029, fermo restando che nell'ipotesi in cui la Regione proprietaria dovesse, per qualsiasi motivo, ritenere necessaria la restituzione dei locali concessi in comodato, il presente contratto sarà risolto anticipatamente a seguito di disdetta da inoltrarsi al comodatario con raccomandata A.R. con sei mesi di anticipo rispetto alla data di riconsegna.

Art. 4

Il presente comodato è a titolo gratuito.

Ad Arpae Emilia-Romagna spettano tutte le spese inerenti all'uso dell'immobile, ivi comprese le spese straordinarie sostenute per la conservazione della cosa, senza perciò pretendere, in deroga a quanto previsto dall'art. 1808 del Codice Civile, alcun risarcimento o rimborso di sorta.

Art. 5

L'Agenzia comodataria è sin d'ora autorizzata ad eseguire a propria cura e spese interventi di adeguamento funzionale, fermo restando l'ottenimento di tutte le necessarie autorizzazioni e certificazioni di conformità a norma di legge, con l'obbligo di inviare al Settore Patrimonio, Logistica, Sicurezza e Approvvigionamenti della Regione Emilia-Romagna copia di tutta la documentazione comprovante l'avvenuta regolare esecuzione dei lavori stessi.

Art. 6

Il comodatario dovrà servirsi dell'immobile al fine di utilizzarlo esclusivamente nell'ambito di attività conformi ai propri fini istituzionali.

Art. 7

Il comodatario non può concedere ad altri in sub-comodato, nemmeno in parte, l'immobile oggetto del presente contratto, senza il consenso scritto della proprietà del complesso immobiliare.

Resta altresì convenuto che l'inadempimento circa la destinazione prevista dell'art. 6 produrrà la risoluzione di diritto del presente contratto, e che l'Amministrazione Regionale si riserva la facoltà di risolvere il contratto in caso di inadempimento circa le opere previste all'art. 4.

Art. 8

L'immobile si intende dato in comodato nello stato in cui si trova attualmente, e che il comodatario dichiara di ben conoscere sulla base dei verbali di consegna redatti in data 21/10/2008 ed in data 15/02/2016. Pertanto, alla scadenza del comodato, si dovrà riconsegnare l'immobile in tale stato o migliorato, senza che vi sia luogo a compenso per i miglioramenti fatti.

Il comodatario dovrà però rispondere delle deficienze e dei deterioramenti che alla consegna dell'immobile vi si rinvenissero.

Art. 9

Il Comodatario provvederà a mantenere l'adeguata polizza assicurativa relativa al rischio di conduzione dell'immobile oggetto del presente contratto. Copia della polizza dovrà essere inviata alla Regione.

Art. 10

Le spese di registrazione del presente atto sono tutte a carico del Comodatario.

Il presente atto è esente da imposta di bollo ai sensi dell'art 16 All. B - DPR 26/10/72 n. 642.

Art. 11

Per quanto non previsto nel presente contratto, le parti si riportano alle disposizioni del Codice civile in materia di comodato ed espressamente si fa riferimento agli artt. 1805 - 1809

- 1812.

Qualunque modifica al presente contratto non può avere luogo e non può essere approvata che mediante atto scritto.

Art. 12

Per qualunque eventuale controversia inerente il presente contratto, Foro competente sarà quello di Bologna.

Art. 13

A tutti gli effetti di legge, le parti contraenti eleggono il loro domicilio come appresso:

- la Regione Emilia-Romagna presso la sede del Settore Approvvigionamenti, Patrimonio, Logistica e Sicurezza - Viale Aldo Moro n. 38 - 40127 Bologna,

PEC: approvvigionamenti@postacert.regione.emilia-romagna.it;

- ARPAE - Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia Emilia-Romagna - presso la sede della Direzione generale di Arpae, via Po n.5 - 40139 Bologna.

PEC: _____

Letto, approvato e sottoscritto.

IL COMODANTE

Regione Emilia-Romagna

IL COMODATARIO

Arpae Emilia-Romagna

Il Comodatario, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile, dichiara di aver attentamente esaminato le condizioni di cui agli artt. 3 - 4 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12- 13 - del presente contratto e di approvarle specificatamente per iscritto.

IL COMODATARIO

Arpae Emilia-Romagna

PROPOSTA N. PDET 333 del 07/05/2025

Centro di Responsabilità:

OGGETTO: Approvazione dello schema di contratto di comodato d'uso gratuito dei locali siti in Bologna al Largo Caduti del Lavoro n. 4-6, ad uso ufficio per la sede della Direzione Tecnica di ARPAE, dal 12/05/2025 all'11/05/2029.

PARERE CONTABILE

Il sottoscritto Bacchi Reggiani Giuseppe - Servizio Amministrazione Bilancio e Controllo economico esprime parere di regolarità contabile ai sensi del Regolamento Arpae per l'adozione degli atti di gestione delle risorse dell'Agenzia.

Data 08/05/2025

Bacchi Reggiani Giuseppe
