

**REGIONE EMILIA-ROMAGNA**

**Atti amministrativi**

**GIUNTA REGIONALE**

Atto del Dirigente DETERMINAZIONE

Num. 18926 del 16/11/2018 BOLOGNA

**Proposta:** DPG/2018/15940 del 26/09/2018

**Struttura proponente:** SERVIZIO APPROVVIGIONAMENTI, PATRIMONIO, LOGISTICA E SICUREZZA  
DIREZIONE GENERALE RISORSE, EUROPA, INNOVAZIONE E ISTITUZIONI

**Oggetto:** RINNOVO CONTRATTO DI LOCAZIONE CON LA SOCIETA' ISAIA S.A.S. DEL  
GEOM. FILIPPO MINGARDI E C., PROPRIETARIA DEI LOCALI AD USO UFFICI  
SITI IN BOLOGNA, VIA GALLIERA N. 21 - VICOLO QUARTIROLO N. 8.  
CIG: ZE6258E3ED

**Autorità emanante:** IL RESPONSABILE - SERVIZIO APPROVVIGIONAMENTI, PATRIMONIO,  
LOGISTICA E SICUREZZA

**Firmatario:** MAURIZIO PIRAZZOLI in qualità di Responsabile di servizio

**Visto di Regolarità Contabile - SPESE:** ORSI MARINA

espresso in data 14/11/2018

**Responsabile del  
procedimento:** Maurizio Pirazzoli

Firmato digitalmente

## IL DIRIGENTE FIRMATARIO

Richiamata la deliberazione della Giunta Regionale n. 1772 del 13 novembre 2017, avente per oggetto: "Elenchi dei beni immobili ad uso regionale da assumere in locazione nell'anno 2018", e in particolare il punto 3) - 1° alinea - , della parte dispositiva che prevede tra l'altro che: "il dirigente regionale competente provvederà con proprio atto, in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente, e statale vigente all'assunzione delle obbligazioni giuridiche e contabili discendenti dall'attività contrattuale derivante dal tacito rinnovo e rinnovo dei contratti di locazione ex legge 392/78 i quali verranno rinnovati in attuazione di quanto disposto dalla L.R. 30 gennaio 2014 n. 1";

Richiamati altresì:

- l'articolo 1 della Legge 27 dicembre 2013 n. 147 (legge di stabilità 2014), che al comma 388 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 medi di mercato e l'assenza di immobili demaniali disponibili, pena la nullità dei contratti medesimi;
- la Legge Regionale 30 gennaio 2014 n. 1 recante: "Disposizioni in ordine al contenimento e razionalizzazione della spesa regionale per locazioni passive";
- l'art. 24 del D.L. 66/2014, convertito con modificazioni dalla Legge n. 89 del 23 giugno 2014, che ha anticipato al 1 luglio 2014 la riduzione dei canoni di locazione di cui al D.L. 95/2012, stabilendo inoltre che tale disposizione trova applicazione anche nell'ordinamento regionale;

Considerato che:

- in data 30/12/2018 scadrà il contratto di locazione sottoscritto in data 21 novembre 2012 e Atto di Subentro Rep. N. 0193 del 19 marzo 2013, relativo ai locali ad uso uffici, siti in Bologna, via Galliera n. 21 e Vicolo Quartirolo N. 8 di proprietà della Società Isaia s.a.s. del geom. Filippo Mingardi & C. in esecuzione della Determinazione N. 1643 del 26/02/2013;

Dato atto:

- che a seguito di una preliminare istruttoria tecnico-estimativa posta in essere dal settore Valutazioni e Stime di questo Servizio si è appurato che il canone di locazione del contratto di cui sopra, al di là della riduzione del 15% stabilita per legge ed effettuata a tempo debito, era

da considerarsi comunque meritevole di verifica di corrispondenza ai valori medi di mercato per cui , con nota N. 0455697 del 16/06/2016 si è comunicato alla proprietà dei locali sopracitati, la disdetta del contratto di locazione al fine di pervenire ad un rinnovo dello stesso con una ridefinizione del canone di locazione che tenesse conto dell'attuale quotazione del mercato immobiliare;

Visto:

- che in ossequio al disposto di cui al comma 388 dell'art. 1 della L. 147/2013 e dell'art. 2 comma 5 della L.R. 1/2014 si è attivata la procedura iva prevista;
- che ai sensi dell'art. 2 - comma 3 - della L.R. n. 1/2014 sussistono le seguenti condizioni per procedere al rinnovo del rapporto:
  - disponibilità delle risorse finanziarie necessarie per il pagamento dei canoni, degli oneri e dei costi d'uso, per il periodo di durata del contratto di locazione;
  - permanenza per l'amministrazione regionale delle esigenze allocative in relazione ai fabbisogni espressi nei piani di razionalizzazione di cui all'articolo 3 della Legge N. 1/2014 in quanto tale sede istituzionale è ricompresa nel Piano di razionalizzazione degli spazi approvata dalla Giunta Regionale con delibera n. 1054 del 3 luglio 2018;

Preso atto altresì:

- che per quanto riguarda il disposto di cui al comma 5 della L.R. n. 1/2014, relativamente all'attuazione del comma 388 dell'art. 1 della Legge 27 dicembre 2013 n. 147 (legge di stabilità 2014), è stato richiesto il parere alla Agenzia del Demanio per il rilascio del nulla osta relativo al rinnovo del contratto di locazione dell'immobile ubicato in Bologna, via Galliera N. 21;
- che l'Agenzia del Demanio con nota prot. N. 2017/11310/B01 del 21/07/2017 ha rilasciato il proprio nulla osta al rinnovo del contratto di locazione dal quale si rileva che il canone di locazione è quantificabile in complessivi Euro 335.474,65 oltre Iva;
- che in base alle prescrizioni interpretative formulate dal Servizio Attività Consultiva Giuridica e Coordinamento dell'Avvocatura Regionale con note prot. n. 3001 del 10 marzo 2015 e prot. n. 2901 del 18 febbraio 2016, e delle note prot. n. 14768 del 31 luglio 2015 dell'Agenzia del Demanio e prot. n. 50267 del 19 giugno 2015 del Dipartimento della Ragioneria Generale dello Stato, nonché

la Sentenza della Corte Costituzionale n. 64 del 10 febbraio 2016, a decorrere dall'esercizio 2017 non deve essere effettuato la ulteriore riduzione del 15% sul canone congruito dall'Agenzia del Demanio;

- che di conseguenza il canone di locazione è definitivamente determinato in complessivi Euro 409.279,08 iva compresa;

Dato atto:

- che in data 21 settembre 2017 - prot. n. 0622689 - si è provveduto ad inoltrare alla proprietà la proposta di rinnovo del contratto di locazione in parola;
- che la Società proprietaria, ha comunicato di voler procedere al rinnovo del contratto di locazione alle condizioni di cui alla proposta inviata da questo Servizio;

Ritenuto pertanto opportuno approvare il contratto redatto secondo lo schema allegato parte integrante al presente atto alla cui stipula si provvederà successivamente all'adozione del presente provvedimento con decorrenza dal 31/12/2018 fino al 30/12/2024 al canone annuale di Euro 409.279,08 iva compresa;

Visto il D.Lgs. 23 giugno 2011, n. 118, "Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli enti locali e dei loro organismi, a norma degli articoli 1 e 2 della Legge 5 maggio 2009, n. 42" e successive modifiche ed integrazioni ed in particolare l'art. 10 e il punto 5.1. dell'allegato 4/2;

Dato atto che la spesa complessiva di Euro €. 2.455.674,48 relativa al canone di locazione per l'intera durata contrattuale, trova copertura finanziaria sul Capitolo 04280 "Fitti Passivi - Spese Obbligatorie" del bilancio finanziario gestionale per gli anni dal 2018 al 2024;

Ritenuto pertanto che ricorrano gli elementi di cui al D.Lgs. n. 118/2011 e ss.mm.ii. in relazione anche all'esigibilità della spesa negli esercizi finanziari 2018 - 2024 e che pertanto si possa procedere, col presente atto all'assunzione degli impegni come esplicitato al punto 3 del dispositivo;

Preso atto che la procedura dei conseguenti pagamenti disposti in attuazione del presente atto è compatibile con le prescrizioni previste all'art. 56, comma 6, del citato D.Lgs. n. 118/2011 e ss.mm. e che analoga attestazione dovrà essere resa nei successivi provvedimenti nei quali si articolerà la procedura di spesa per gli esercizi finanziari dal 2019 al 2024;

Considerato:

- che per mero errore materiale nella determinazione Num. 1643/2013 è stato impegnato per l'anno 2018

- l'intero importo del canone annuale a fronte della scadenza del contratto vigente nel giorno 30/12/2018;
- che con determinazione Num. 19185/2015 "Quantificazione oneri finanziari da corrispondere ai proprietari degli immobili relativi a contratti di locazione passiva in essere" è stato assunto l'Impegno n.29 sul Capitolo 04280 "Fitti Passivi - Spese Obbligatorie" relativo al canone di locazione, per l'anno 2018, del sopracitato;
  - che risulta pertanto necessario ridurre l'impegno sopraindicato dell'importo di €. 1136.88;

Visti:

- la L. N. 392/1978 e s.m.;
- la L.R. n. 40/2001, e s.m., per quanto applicabile;
- la L.R. n. 43/2001 e s.m.;
- la L.R. 27 dicembre 2017, n. 26 "Disposizioni per la formazione del Bilancio di Previsione 2018-2020";
- la L.R. 27 dicembre 2017, n. 27 "Bilancio di Previsione della Regione Emilia-Romagna 2018-2020";
- la deliberazione della Giunta regionale N. 2191 del 28/12/2017 di approvazione del documento tecnico di accompagnamento e del Bilancio finanziario gestionale di previsione della Regione Emilia-Romagna 2018-2020 e s.m.;
- la L.R. 27 luglio 2018, n. 12 "Assestamento e prima variazione generale al bilancio di previsione della Regione Emilia-Romagna 2018-2020";
- la legge 13 agosto 2010, n. 136 avente ad oggetto "Piano straordinario contro le mafie, nonché delega al Governo in materia di normativa antimafia" e successive modifiche;
- la determinazione dell'Autorità per la vigilanza sui contratti pubblici di lavori, servizi e forniture del 7 luglio 2011, n. 4 recante "Linee guida sulla tracciabilità dei flussi finanziari ai sensi dell'art. 3 della Legge 13 agosto 2010, n. 136";
- il D.L. 6 luglio 2012, n. 95 "Disposizioni urgenti per la revisione della spesa pubblica con invarianza dei servizi ai cittadini" convertito con modificazioni dalla L. 7 agosto 2012, n. 135 e s.m.;
- il D.lgs. 24 aprile 2014 n. 66 "Misure urgenti per la competitività e la giustizia sociale" convertito con modificazioni dalla Legge n. 89 del 23 giugno 2014;
- il D.P.R. 1972, N. 633 relativo all'"Istituzione e disciplina dell'imposta sul valore aggiunto" e ss.mm.ii.;

- la Legge 244/2007 recante "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2008)", art.1, commi dal 209 al 214 e il D.M. 3 aprile 2013, n. 55 "Regolamento in materia di emissione, trasmissione e ricevimento della fattura elettronica da applicarsi alle amministrazioni pubbliche ai sensi dell'articolo 1, commi da 209 a 213, della legge 24 dicembre 2007, n. 244";
- la circolare del Servizio Gestione della spesa regionale prot. PG/2015/200894 del 26/03/2015 avente ad oggetto: "La fatturazione elettronica nell'Amministrazione Pubblica";
- l'art. 1 commi 629, lett. b) e c), 630, 632, e 633 della Legge 23 dicembre 2014, n. 190 che ha introdotto l'art. 17-ter del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633 il quale prevede un nuovo metodo di versamento dell'IVA (cd "split payment") che stabilisce per le Amministrazioni pubbliche acquirenti di beni e servizi un meccanismo di scissione dei pagamenti secondo cui le Amministrazioni stesse devono versare all'Erario direttamente l'IVA a loro addebitata in fattura dal fornitore;
- il decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 23 gennaio 2015, pubblicato sulla G.U. N. 27 del 3 febbraio 2015;
- la circolare Prot. PG/2015/0072809 del 05/02/2015 avente per oggetto "Il meccanismo fiscale dello "split payment";

Richiamate le seguenti deliberazioni della Giunta regionale esecutive ai sensi di legge: n. 2416 del 29/12/2008 e ss. mm., per quanto applicabile, n. 270 del 29/02/2016, n. 622 del 28/04/2016, n. 1107 del 11/07/2016, n. 468 del 10/04/2017, n. 150 del 05/02/2018, e n. 1059 del 03/07/2018;

Rilevato che:

- l'Autorità Nazionale Anticorruzione con la propria Delibera n. 556 del 31/05/2017 ha approvato la determinazione 7 luglio 2011, n. 4 recante "Linee guida sulla tracciabilità dei flussi finanziari ai sensi dell'art. 3 della Legge 13 agosto 2010, n. 136" per cui i contratti di locazione passiva pur essendo, ai sensi dell'art. 17, esclusi dall'applicazione del D. Lgs. 50/2016 "Codice dei contratti pubblici", sono considerati inclusi ai soli fini della tracciabilità dei flussi finanziari derivanti dall'erogazione di risorse pubbliche al fine di prevenire infiltrazioni malavitose;
- il Codice identificativo di gara (C.I.G.) attribuito dal Sistema informativo di monitoraggio delle gare (SIMOG) dell'Autorità Nazionale Anticorruzione è ZE6258E3ED;

- che il CIG, ai sensi dell'art. 7, comma 4, del D.L. 187/2010, dovrà essere riportato, ai fini della tracciabilità dei flussi finanziari, su ogni strumento di pagamento;

Visti inoltre:

- il Decreto Legislativo n. 33 del 14/03/2013 ad oggetto "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni" e ss.mm.ii.;
- la deliberazione di Giunta regionale n. 93 del 29 gennaio 2018 di approvazione Piano triennale di prevenzione della corruzione. Aggiornamento 2018-2020;
- la deliberazione di Giunta regionale n. 931 del 18 giugno 2018 di integrazione del Piano triennale di prevenzione della corruzione. Aggiornamento 2018-2020;

Attestato che il sottoscritto dirigente, non si trova in situazione di conflitto, anche potenziale, di interessi;

Attestata la regolarità amministrativa del presente atto;

Dato atto dell'allegato visto di regolarità contabile;

#### DETERMINA

1. di rinnovare, dando continuità al rapporto in essere, sulla base delle motivazioni espresse in premessa il contratto di locazione con la Società Isaia s.a.s. del geom. Filippo Mingardi & C., (Partita Iva e Codice Fiscale: 02468810367), con sede a Modena, Strada degli Schiocchi N. 6, per l'immobile ad uso uffici regionali, siti in Bologna - via Galliera N. 21 - Vicolo Quartirolo N. 8 - , in attuazione di quanto disposto dalla delibera della Giunta Regionale n. 1772 del 13 novembre 2017, per la durata di anni sei decorrenti dal 31/12/2018 al 30/12/2024, al canone annuo di €. **409.279,08 iva compresa**;
2. di rilevare, per le motivazioni meglio precisate nelle premesse al presente atto che qui si intendono espressamente richiamate, che:
  - il Codice identificativo di gara (C.I.G.) attribuito dal Sistema informativo di monitoraggio delle gare (SIMOG) dell'Autorità Nazionale Anticorruzione è ZE6258E3ED;
  - che il CIG, ai sensi dell'art. 7, comma 4, del D.L. 187/2010, dovrà essere riportato, ai fini della tracciabilità dei flussi finanziari, su ogni strumento di pagamento;

3. di approvare il contratto di locazione redatto secondo lo schema allegato al presente provvedimento, per formarne parte integrante e sostanziale;
4. di ridurre, in ragione di quanto riportato in premessa, di € 1.136,88 l'impegno registrato al n. 29 assunto sul Capitolo 04280 "Fitti Passivi - Spese Obbligatorie" del Bilancio finanziario gestionale 2018 - 2020 anno di previsione 2018, con determinazione Num. 19185/2015;
5. di imputare, in ragione di quanto indicato in premessa, la spesa complessiva per canone di locazione di €. 2.455.674,48 iva compresa, relativa al periodo 31/12/2018 - 30/12/2024, nel modo seguente:
  - quanto a €. 1.136,88 - registrata al n. 6689 di impegno sul Capitolo 04280 "Fitti Passivi - Spese Obbligatorie" del Bilancio finanziario gestionale 2018 - 2020 anno di previsione 2018, che presenta la necessaria disponibilità, approvato con Delibera di Giunta Regionale N. 2191/2017 e s.m.;
  - quanto a €. 409.279,08 - registrata al n. 1226 di impegno sul Capitolo 04280 "Fitti Passivi - Spese Obbligatorie" del Bilancio finanziario gestionale 2018 - 2020 anno di previsione 2019, che presenta la necessaria disponibilità, approvato con Delibera di Giunta Regionale N. 2191/2017 e s.m.;
  - quanto a €. 409.279,08 - registrata al n. 370 di impegno sul Capitolo 04280 "Fitti Passivi - Spese Obbligatorie" del Bilancio finanziario gestionale 2018 - 2020 anno di previsione 2020, che presenta la necessaria disponibilità, approvato con Delibera di Giunta Regionale N. 2191/2017 e s.m.;
  - quanto a €. 409.279,08 - registrata al n. 81 di impegno sul Capitolo 04280 "Fitti Passivi - Spese Obbligatorie" del Bilancio finanziario gestionale relativo all'annualità 2021;
  - quanto a €. 409.279,08 - registrata al n. 45 di impegno sul Capitolo 04280 "Fitti Passivi - Spese Obbligatorie" del Bilancio finanziario gestionale relativo all'annualità 2022;
  - quanto a €. 409.279,08 - registrata al n. 22 di impegno sul Capitolo 04280 "Fitti Passivi - Spese Obbligatorie" del Bilancio finanziario gestionale relativo all'annualità 2023;
  - quanto a €. 408.142,20 - registrata al n. 9 di impegno sul Capitolo 04280 "Fitti Passivi - Spese

Obbligatorie" del Bilancio finanziario gestionale relativo all'annualità 2024;

6. di dare atto che in attuazione del D.lgs. n. 118/2011 e ss.mm.ii., la stringa concernente la codificazione della Transazione elementare, come definita dal citato decreto risulta essere la seguente:

Missione	Programma	Codice economico	COFOG	Transazioni U.E.	SIOPE	C.I. spesa	Gestione ordinaria
01	05	U.1.03.02.07.001	01.3	8	10302 07001	3	3

7. di dare atto che il sottoscritto provvederà a stipulare e sottoscrivere il rinnovo del contratto di locazione, a norma dell'art. 37 della L.R. 43/01 e s.m., e della deliberazione della Giunta Regionale N. 2416 del 29/12/2008 e s.m., apportando allo stesso ogni utile precisazione che si rendesse necessaria senza alterarne il contenuto sostanziale;
8. di dare atto che il Dirigente regionale competente provvederà ai sensi della normativa regionale vigente ed in applicazione della delibera n. 2416/2008 e s.m., con propri atti formali alla liquidazione ed erogazione degli oneri dovuti al proprietario dei locali sopracitati, a titolo di canone di locazione da corrisondersi in rate trimestrali anticipate sulla base di quanto previsto all'art. 4 del contratto su presentazione di fatture emesse da parte della proprietà ai sensi dell'art. 17-ter del D.P.R. 26/10/1972, n. 633 ed in ottemperanza a quanto previsto dalle note PG/2015/72809 del 05/02/2015 e PG/2015/200894 del 26/03/2015.  
Le fatture dovranno essere inviate tramite il Sistema di Interscambio (SdI) gestito dall'Agenzia delle Entrate indicando come codice univoco dell'Ufficio di fatturazione elettronica il codice: 00UJHV;
9. di dare atto, altresì che si provvederà agli adempimenti previsti dall'art. 56, 7° comma, del D.Lgs. n. 118/2011 e ss.mm.ii.;
10. di dare atto infine, che per quanto previsto in materia di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni, si provvederà ai sensi delle disposizioni normative ed

amministrative richiamate in parte narrativa;

11. di dare atto che a chiusura dell'esercizio finanziario al fine di ottemperare agli adempimenti richiesti dall'allegato 4/2, punto 5.1 del D.Lgs. n. 118/2011 e ss.mm.ii. il presente provvedimento sarà inserito dal Servizio Gestione della Spesa regionale nell'elenco dei provvedimenti amministrativi, che dovranno risultare adottati e consolidati da parte delle strutture proponenti, per la successiva trasmissione all'Assemblea Legislativa.

Maurizio Pirazzoli

REGIONE EMILIA-ROMAGNA  
Via dei Mille n. 21  
40121 BOLOGNA

\*\*\*\*\*

Servizio Approvvigionamenti, Patrimonio,  
Logistica e Sicurezza

Rep. N. \_\_\_\_\_  
L'anno \_\_\_\_\_ addì \_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_, con la  
presente privata scrittura, valida tra le parti a tutti gli  
effetti di legge

FRA

La Regione Emilia-Romagna (Codice Fiscale 80062590379),  
rappresentata dal Responsabile del Servizio  
\_\_\_\_\_, autorizzato alla  
stipulazione dei contratti di locazione a norma dell'art. 37,  
della Legge Regionale 43/01 e s.m., e della deliberazione della  
Giunta Regionale N. 2416 del 29/12/2008 e ss.mm ;  
(di seguito "Conduttore")

E

la SOCIETA' ISAIA S.A.S. DEL GEOM. FILIPPO MINGARDI E C., con  
sede in Modena, Strada degli Schiocchi N. 6 , (Codice Fiscale:  
02468810367), in questo atto rappresentata dal geom. Filippo  
Mingardi in qualità di Legale Rappresentante;  
(di seguito "Locatore")

Art. 1

La Società Isaia s.a.s. del geom. Filippo Mingardi e C., in  
seguito denominata Locatore, concede in locazione alla Regione  
Emilia-Romagna, in seguito denominata Conduttore, che accetta i  
locali posti in Bologna - via Galliera n. 21 e Vicolo Quartirolo  
n. 8 identificato catastalmente come segue:

Catasto Urbano del Comune di Bologna al Foglio 188 mappale 146

Sub. 43, p.3-4, cat.A/10, cl.3, cons.8,5, sup.cat.199, R.C.  
€.1.843,75;

Sub. 44, p.3, cat.A/10, cl.3, cons.8, sup.cat.193, R.C.  
€.1.735,30;

Sub. 49, p.S1-T, cat.C/2, cl.6, cons.627, sup.cat.848, R.C.  
€.4.533,46;

Sub. 50, p.T., cat.A/10, cl.5, cons.3, sup.cat.80, R.C.  
€.1.952,21;

Sub. 51, p.T., cat.A/10, cl.5, cons.5, sup.cat.131, R.C.  
€.3.253,68;

Sub. 52, p.T-1., cat.A/10, cl.5, cons.2,5, sup.cat.77, R.C.  
€.1.626,84;

Sub. 53, p.T., cat.C/6, cl.4, cons.51, sup.cat.60, R.C.€.582,10;

Sub. 54, p.T., cat.A/10, cl.5, cons.3,5, sup.cat.108, R.C. €.2.277,57;

Sub. 55, p.T-1 2., cat.A/10, cl.5, cons.24, sup.cat.728, R.C. €.15.617,66;

Sub. 56, p.3., cat.A/10, cl.3, cons.5,5, sup.cat.122, R.C. €.1.193,02;

Sub. 57, p.3., cat.A/10, cl.3, cons.6,5, sup.cat.158, R.C. €.1.409,93;

Sub. 58, p.4, cat.C/2, cl.8, cons.200, sup.cat.249, R.C. €.1.962,54;

come da allegata planimetria che, firmata dalle parti, si allega sotto la lettera A).

#### Art. 2

L'immobile viene concesso in locazione ad uso uffici regionali e si trova già nella qualificata detenzione del conduttore giusto contratto di locazione registrato presso l'Ufficio di Bologna l il 22/04/2013 al n. 6598 serie 3.

Le Parti si danno reciprocamente atto che l'immobile è perfettamente finito e agibile.

Il locatore garantisce la rispondenza dell'immobile alle concessioni edilizie ed alla destinazione urbanistica, nonché la conformità degli impianti alla L. 46/90 e successive modificazioni e integrazioni.

Il locatore ha consegnato al conduttore in originale o in copia a firma di tecnico abilitato tutti i seguenti documenti in occasione del rapporto precedente in quanto dovuti a norma di Legge:

- 1) certificato di conformità edilizia ed agibilità dei locali;
- 2) dichiarazioni delle imprese installatrici ai sensi del D.M. 37/2008, che attestino la conformità delle opere relative ai seguenti impianti: elettrico, idrico sanitario, riscaldamento, climatizzazione, impianto di rivelazione e allarme incendio, impianto idrico antincendio, ed altri eventuali impianti;
- 3) copia del certificato di collaudo statico di cui all'art. 67 del DPR 380/01 e le caratteristiche di portata dei solai;
- 4) certificato di Prevenzione Incendi (CPI) dell'edificio;
- 5) planimetria aggiornata in cui si evinca l'ubicazione e la conformità alla normativa di riferimento (DM 01/02/86);
- 6) dichiarazione attestante il rispetto delle norme sulle barriere architettoniche e di conformità delle opere realizzate in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche;
- 7) dichiarazione attestante il rispetto dei requisiti acustici di cui al D.P.C.M. 5/12/1997;
- 8) trasmissione delle schede tecniche dei materiali (pareti

attrezzate, moduli vetriati antisfondamento, pavimento galleggiante, controsoffitto) o in alternativa autocertificazione che attesti l'assenza di materiali tossici o nocivi quali formaldeide, lane e fibre minerali, amianto;

9) dichiarazione attestante i requisiti antisismici dell'edificio come previsto nella Delibera della Giunta Regionale n. 1661/2009.

#### Art. 3

La locazione, regolata dalla Legge 392/78 e s.m., ha la durata di anni 6 (sei), con decorrenza il 31 dicembre 2018 e scadenza il 30 dicembre 2024 e si intenderà rinnovata tacitamente alle stesse condizioni ove non intervenga disdetta da una delle parti, almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza, fatta salva l'applicazione delle disposizioni contenute nella L.R. N. 1/2014.

#### Art. 4

Il canone annuo di locazione è convenuto in €. 335.474,65 (Euro trecentotrentacinquemilaquattrocentosettantaquattro/65) annue, oltre iva 22%, per un totale di €. 409.279,08 da corrisondersi in rate trimestrali anticipate alle seguenti scadenze: 01/01 - 01/04 - 01/07 - 01/10 di ogni anno, fatta eccezione per la prima rata che verrà corrisposta non appena sarà intervenuta la registrazione del presente contratto.

Al pagamento delle rate di canone sarà provveduto entro i primi 15 giorni dalle scadenze indicate tramite bonifico bancario indicato dal Locatore presso:

UNICREDIT SPA - BOLOGNA GALVANI

IBAN : IT 53 U 02008 02430 000000624990

Si conviene inoltre che il canone sia aggiornato, ai sensi dell'art. 32 della Legge 27/07/1978 N. 392, così come modificato dall'art. 1, comma 9 sexies della Legge 5/04/1985 n. 118, annualmente, nella misura del 75%, in base alle variazioni accertate dall'Istat, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, fatto salvo le modifiche di legge che interverranno nella materia de quo.

#### Art. 5

E' facoltà del conduttore sciogliere il contratto nel caso che, nell'interesse dell'Amministrazione, venisse a cessare il bisogno dei locali. In questo caso la Regione si riterrà sciolta da ogni vincolo mediante disdetta intimata tramite raccomandata A.R. o posta certificata almeno sei mesi prima della riconsegna dei locali oggetto del presente contratto.

#### Art. 6

Eventuali lavori di trasformazione o di adattamento che il conduttore avesse la necessità di eseguire per adeguare i locali alle proprie esigenze e funzionalità, dovranno essere

preventivamente concordati fra le parti con autorizzazione scritta rilasciata di volta in volta dal locatore, salva in ogni caso la facoltà del locatore stesso di pretendere la restituzione dei locali, al termine della locazione, nel pristino stato, a cura e spese del conduttore.

#### Art. 7

Il locatore concede, inoltre, facoltà al conduttore di collocare a proprie spese, sia all'interno che all'esterno dell'immobile locato, targhe, bandiere, stemmi, emblemi e manufatti di sostegno, purchè nel rispetto delle normative vigenti e del regolamento di condominio, ed a tale proposito il conduttore dichiara di farsi carico di qualsiasi richiesta di autorizzazione o permesso necessario, e che rimuoverà a proprie spese, al termine della locazione, ogni addizione o modifica, anche se autorizzata, ripristinando il precedente stato.

#### Art. 8

Il locatore si impegna a sottoscrivere, ove necessario o ritenuto opportuno dal conduttore, richieste alle autorità competenti, previo benestare del condominio ove occorra, per il rilascio di eventuali permessi necessari per i lavori di cui all'art. 7, fermo restando che nessuna responsabilità conseguente sarà imputabile al locatore, e che gli oneri relativi faranno carico al conduttore, che se li assume.

#### Art. 9

Il conduttore è costituito custode della cosa locata e ne risponderà in caso di perdite o di deterioramento, anche se derivanti da incendio, a meno che non dimostri non essere a lui imputabile. Il conduttore, inoltre, esonera il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto colposo o doloso di altri conduttori o di terzi in genere. Il conduttore si obbliga ad usare e mantenere la cosa locata con diligenza e ad effettuare tutti quegli interventi di piccola manutenzione contemplati dalla Legge come inerenti all'uso normale dell'immobile, sono invece a carico del locatore tutte le altre spese di straordinaria manutenzione.

#### Art. 10

Il conduttore dichiara di avere esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso, in normale stato di conservazione e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato, salvo diverso accordo tra le parti al momento della riconsegna.

#### Art. 11

Le spese condominiali in genere, sono a carico, nei limiti delle quote condominiali pertinenti, del conduttore, che le riconoscerà sulla base del preventivo condominiale dell'esercizio in corso calcolate in relazione alle tabelle millesimali di pertinenza e a seguito dell'invio della relativa documentazione giustificativa.

La richiesta conterrà l'indicazione specifica delle spese sostenute con la menzione dei criteri di ripartizione.

Il conduttore ha diritto di prendere visione dei documenti giustificativi e dovrà riceverne copia conforme per i propri atti.

Il locatore autorizza il conduttore a richiedere informazioni e conferme dei documenti giustificativi direttamente all'Amministratore condominiale.

Art. 12

Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori, oltre i termini stabiliti, e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute.

Art. 13

Il locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati.

Art. 14

Sono a carico del conduttore l'imposta di bollo per il contratto e l'imposta di registro nella misura prevista dalle vigenti leggi.

Art. 15

Per tutto quanto non previsto nel presente contratto le parti si riportano alle disposizioni del Codice Civile in materia di locazioni, ed alla Legge 392/78 e ss.mm..

Art. 16

Il conduttore è esonerato dal versamento del deposito cauzionale.

Art. 17

Ai sensi di quanto disposto dal comma 7 dell'art. 1 del D.L. 23 dicembre 2013 n. 145, il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva dell'attestato in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici, che si allega al presente contratto.

Art. 18

Per qualsiasi controversia inerente l'interpretazione o l'esecuzione del presente contratto, le parti concordano di deferire la loro risoluzione al Foro di Bologna.

Art. 19

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

- il locatore in Modena, Strada degli Schiocchi N. 6;
- il conduttore in Via dei Mille N. 21 - Bologna, presso la sede del Servizio Approvvigionamenti, Patrimonio e Logistica della Regione Emilia-Romagna.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

A mente degli artt. 1341 e 1342, del Codice civile, le parti specificatamente approvano i patti di cui agli artt. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

REGIONE EMILIA-ROMAGNA  
Atti amministrativi

GIUNTA REGIONALE

Marina Orsi, Responsabile del SERVIZIO GESTIONE DELLA SPESA REGIONALE esprime, ai sensi della deliberazione della Giunta Regionale n. 2416/2008 e s.m.i., visto di regolarità contabile nella procedura di spesa in relazione all'atto con numero di proposta DPG/2018/15940

IN FEDE

Marina Orsi