



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

AGENZIA REGIONALE PRO S'AMPARU DE S'AMBIENTE DE SARDIGNA
AGENZIA REGIONALE PER LA PROTEZIONE DELL'AMBIENTE DELLA SARDEGNA

ARPAS

Direzione generale

DETERMINAZIONE N. 148 DEL 13.10.2015

Oggetto: contratto di locazione dell'immobile sito in Oristano via Liguria n. 60, sede del Dipartimento Provinciale. Approvazione contratto di locazione Impegno di spesa.

VISTA la Legge Regionale n. 6/2006 istitutiva dell'ARPAS;

ATTESA la nomina del Direttore Generale dell'ARPAS con DPGR n.111 del 01.10.2014;

PREMESSO

- che l'Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente della Sardegna (ARPAS) ha avviato con bando pubblico la ricerca di un immobile da destinare quale sede delle attività di laboratorio e deposito campioni per il Dipartimento di Oristano. Il bando era stato preceduto in passato da ulteriori tentativi tutti andati deserti (in data 19.07.2006 ed in data 06.11.2009);
- che entro la data di scadenza del bando è pervenuta una sola offerta relativa ad un edificio in Oristano, che a seguito di sopralluogo dell'ufficio tecnico è risultato inidoneo poiché privo di tutti i requisiti minimi richiesti;
- che, permanendo l'esigenza di questa Agenzia alla individuazione di una o più sedi nelle quali trasferire il Dipartimento provinciale di Oristano ed i due Laboratori centro regionale di riferimento, sono state avviate ricerche sul territorio volte ad individuare un immobile idoneo alle necessità dell'Agenzia già espresse nel disciplinare allegato al Bando, oltreché a far fronte alle sopravvenute esigenze di trasferire presso una nuova sede anche gli uffici della Direzione del Dipartimento;
- che, oltre ai motivi legati alle condizioni delle attuali sedi di viale Diaz, sulla quale pende un ordine di rilascio, e della sede del laboratorio CRR Amianto in via Casula, in scadenza al 20 di ottobre p.v., la persistente indisponibilità dei locali di proprietà della Regione Sardegna al terzo piano del maggior edificio in Oristano - via Cagliari n. 238, e comunque essi stessi privi dei requisiti minimi necessari in relazione alle attività istituzionali proprie ha indotto questa Agenzia a verificare soluzioni alternative, considerati i costi stimati per l'adeguamento degli impianti tecnologici degli uffici, nonché i potenziali costi di manutenzione straordinaria a seguito dell'eventuale sottoscrizione del contratto di comodato secondo le condizioni poste dall'ente proprietario;



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

AGENZIA REGIONALE PRO S'AMPARU DE S'AMBIENTE DE SARDIGNA
AGENZIA REGIONALE PER LA PROTEZIONE DELL'AMBIENTE DELLA SARDEGNA

ARPAS

Direzione generale

- che, in considerazione del fatto che questa Agenzia ha in programma la ristrutturazione di una porzione dell'istituto Giulio Pastore, ricevuto in comodato dalla RAS per essere destinato quale sede unica e definitiva del Dipartimento, a seguito di ricerca nel territorio del comune di Oristano, è stato individuato un immobile in Oristano in via Liguria, già sede dell'Assessorato all'Ambiente della Provincia di Oristano che, per dimensioni e caratteristiche strutturali e funzionali, risulta rispondente all'esigenza di ospitare in unica sede tutto il Dipartimento di Oristano, compresi laboratori ed attività di campo con relativa attrezzatura e locali accessori (spogliatoi, lavaggio attrezzature);
- che, con nota prot. 32740/2015 del 9 ottobre 2015, i proprietari signori Atzori Luigi, Viridis Marcello, Viridis Antonio, Viridis Fabio e Frau Antonina si sono dichiarati disponibili a concedere in locazione a questa Agenzia, alle condizioni indicate nella lettera d'offerta del 20.08.2015 prot. 27279/2015 e successiva prot. 31202/2015, l'immobile sito ad Oristano, in via Liguria n. 60, della superficie complessiva di mq 1307, ripartiti tra piano terra e piano primo, oltre l'area cortilizia di pertinenza destinata a parcheggio e di circa 900 mq, distinti in catasto alla visura n. OR007583 del 01.09.2015 – foglio 7 mapp.le 1099 sub 1- -ZC1, cl U – catB/4, consistenza 3981 mc - rendita catastale € 5140,03

- DATO ATTO** che, con perizia del Servizio Tecnico dell'Agenzia, è stata verificata la congruità del canone di locazione ai sensi –delle disposizioni di cui all'art. 24, comma 4 del D.L. 66/2014 in virtù della quale le disposizioni dettate dai commi 4,5 e 6 dell'art. 3 del D.L.95/2012 si applicano a tutte le pubbliche Amministrazioni di cui al D.Lgs 165/2001 in quanto compatibili;
- VISTO** lo schema di contratto di locazione allegato alla presente determinazione quale parte integrante e sostanziale;
- RITENUTO** necessario procedere alla approvazione del contratto ed alla assunzione del relativo impegno di spesa annuale e pluriennale;
- VISTI** i pareri espressi in calce dal Direttore dell'Area amministrativa e dal Direttore dell'Area tecnico-scientifica;

DETERMINA

1. Di acquisire, per i motivi di cui in premessa, mediante contratto di locazione alle condizioni e termini previsti nello schema di contratto allegato alla presente quale parte integrante e sostanziale, l'immobile sito ad Oristano, in via Liguria n. 60, della superficie complessiva di mq 1307, ripartiti tra



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

AGENZIA REGIONALE PRO S'AMPARU DE S'AMBIENTE DE SARDIGNA
AGENZIA REGIONALE PER LA PROTEZIONE DELL'AMBIENTE DELLA SARDEGNA

ARPAS

Direzione generale

piano terra e piano primo, oltre l'area cortilizia di pertinenza destinata a parcheggio e di circa 900 mq, distinti in catasto alla visura n. OR007583 del 01.09.2015 – foglio 7 mapp.le 1099 sub 1- –ZC1, cl U – catB/4, consistenza 3981 mc - rendita catastale € 5140,03, da destinarsi quale sede del Dipartimento provinciale di Oristano dell'ARPAS;

2. Di dare atto che la spesa relativa ai canoni di locazione è pattuita in € 95.000,00 (novantacinquemila/00) annuali, da corrispondersi mediante pagamento trimestrale anticipato mediante ordinativi separati da accreditare sui seguenti conti correnti:
 - 50% dell'importo presso la Banca Intesa San Paolo, Agenzia di Oristano,
IBAN: IT69R0306917411100000004766, intestato ad Atzori Luigi;
 - 50% diretto presso il Banco di Sardegna, Agenzia di Oristano,
IBAN: IT54F01151740000000019923, intestato a Viridis Armando;
3. Di dare atto che la spesa relativa all'anno 2015 pari a due mensilità ovvero la somma inferiore che risulterà dovuta ai sensi dell'art. 4 del contratto di locazione di cui al punto 1., pari ad € 15.833,30 (quindicimilaottocentotrentatre/30) mensilità novembre–dicembre, trovano copertura nel capitolo SC02.1090 del bilancio 2015 e per le annualità successive nei corrispondenti capitoli di bilancio annuali e pluriennali;
4. Di delegare alla sottoscrizione del contratto di locazione il Direttore del Servizio Tecnico dell'Agenzia dott.ssa Clara Roni, nonché alla successiva gestione del contratto;
5. Di imputare la relativa spesa sul capitolo SC02.1090 per la quota annuale del contratto ricadente su ciascuna annualità del bilancio pluriennale;

La presente Determinazione è trasmessa all'Ufficio Comunicazione per gli adempimenti di pubblicazione nell'Albo Pretorio on-line del sito istituzionale dell'Agenzia.

La presente Determinazione è trasmessa all'Ufficio Comunicazione per gli adempimenti di pubblicazione nell'Albo Pretorio on-line del sito istituzionale dell'Agenzia e al Servizio Tecnico per gli adempimenti di competenza.

Il Direttore dell'Area amministrativa

f.to Nicoletta Vannina Ornano

Il Direttore dell'Area tecnico-scientifica

f.to Piero Italo Persod

Il Direttore Generale

f.to Alessandro Sanna

DA/NVOrnano

REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

AGENZIA REGIONALE PER LA PROTEZIONE DELL'AMBIENTE DELLA SARDEGNA

Contratto di locazione dell'immobile sito in Via Liguria n.60 a Oristano,**identificato catastalmente NCEU Foglio 7, mapp.1099 sub 1,2 .**

Il giorno _____ () del mese di _____ dell'anno duemilaquindici (2015);

tra

Alessandro Sanna, codice fiscale SNN LSN 60E06 B354M, il qualità di Direttore

Generale e di legale rappresentante **dell'Agenzia Regionale per la Protezione****dell'Ambiente della Sardegna (ARPAS)**, codice fiscale 92137340920, con sede

legale in Cagliari in via Contivecchi n. 7, giusta nomina con Decreto del Presidente

della Giunta Regionale n. 111 del 1° ottobre 2014

e

Atzori Luigi, nato a Sardara il 22.02.1947, codice fiscale TZR LGU 47B22 I428Y, in

qualità di proprietario per un mezzo, residente in Oristano, via Vivaldi n. 19;

Viridis Marcello nato a Sassari il 02.03.1965, codice fiscale VRD MCL 65C02 I452P,

in qualità di usufruttuario di un sesto, residente in Oristano, via Tazzoli n. 19;

Viridis Antonio nato a Sassari il 02.03.1965, codice fiscale VRD NTN 65C02 I452B, in

qualità di usufruttuario di un sesto, residente in Oristano, via Tazzoli n. 19;

Viridis Fabio nato a Sassari il 09.08.1970, codice fiscale VRD FBA 70M09 I452S, in

qualità di usufruttuario di un sesto, residente in Cagliari, via Capula n. 30;

Viridis Marcello, Viridis Antonio e Viridis Fabio sono rappresentati da Viridis Armando

Marco, nato a Bottida il 25.04.1931, residente in Oristano, via Tazzoli n. 19, codice

fiscale VRD RND 31D25 B094U il quale interviene al presente atto non in proprio ma

quale procuratore generale in virtù di procura Rep. N. 21894 del 10.10.1990 del

notaio Dr. Piero Angotzi di Oristano reg.ta il 18.10.1990 a Oristano al n. 2419 serie 1°

Frau Antonina nata a Bono il 10.11.1937, codice fiscale FRA NNN 37S50 A977Y, in qualità di proprietaria di nuda proprietà per un mezzo, residente in Oristano, via Tazzoli n. 19, che interviene al presente atto ai sensi e per gli effetti dell'art. 999 del c.c..

premesse:

Che l'Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente della Sardegna (ARPAS) ha avviato con bando pubblico la ricerca di un immobile da destinare quale sede delle attività di laboratorio e deposito campioni per il Dipartimento di Oristano. Il bando era stato preceduto in passato da ulteriori tentativi tutti andati deserti (in data 19.07.2006 ed in data 06.11.2009).

Che entro la data di scadenza del bando è pervenuta una sola offerta relativa ad un edificio in Oristano che tuttavia a seguito di sopralluogo dell'ufficio tecnico è risultato inidoneo poiché privo di tutti i requisiti minimi richiesti;

Che permanendo l'esigenza di questa Agenzia alla individuazione di una sede nella quale trasferire il Dipartimento Provinciale di Oristano ed i due laboratori centro regionale di riferimento, nell'ambito delle ricerche sul territorio volte ad individuare un immobile idoneo alle necessità dell'Agenzia è stato individuato un immobile in via Liguria n. 60 in Oristano rispondente alle esigenze dell'Agenzia per ubicazione, dimensioni e articolazione interna immediatamente utilizzabile senza ulteriori lavori se non quelli minimali interni funzionali alle attività di laboratorio;

Che con nota prot. 32740/205 del 9 ottobre 2015 i proprietari si sono dichiarati disponibili a concedere in locazione il suddetto immobile a questa Agenzia alle condizioni indicate nella lettera d'offerta del 20.08.2015 prot. 27279/2015 e successiva prot.31202/2015

Che con Determinazione del Direttore Generale dell'ARPAS n. __/2015 è stato

approvato lo schema del presente contratto di locazione ed impegnate le relative risorse;

tutto ciò premesso

le parti sopraindicate convengono e stipulano quanto segue.

Art. 1 Premesse

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente Contratto.

Art. 2 Oggetto

I signori Atzori Luigi, Viridis Marcello, Antonio e Fabio come sopra rappresentati e Frau Antonina cedono in locazione all'ARPAS che, come sopra rappresentata accetta il fabbricato sito ad Oristano, in via Liguria n. 60, della superficie complessiva di mq 1307, ripartiti tra piano terra e piano primo, oltre l'area cortilizia di pertinenza destinata a parcheggio e di circa 900 mq, distinti in catasto alla visura n. OR007583 dell'01/09/2015 – foglio 7 mapp.le 1099 sub 1- -ZC1, cl U – catB/4, consistenza 3981 mc - rendita catastale € 5140,03 da adibire a sede del Dipartimento Provinciale di Oristano dell'Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente della Sardegna. I locatori precisano che, pur essendo l'immobile censito come ufficio pubblico e utilizzato come tale da altre amministrazioni pubbliche nel corso degli ultimi 40 anni, risulta ancora attualmente privo delle necessarie certificazioni di agibilità prevista per la destinazione d'uso uffici. A tal proposito si obbligano, come previsto nella proposta a locare di cui alla nota prot. 27279/2015 già citata, a presentare tutte le necessarie istanze e pratiche al comune di Oristano ed atutti gli ulteriori enti competenti, per ottenere la certificazione di agibilità per uso ufficio, come meglio precisato al successivo art. 10.

Art. 3 Durata della locazione

Il presente Contratto ha una durata di anni sei (anni 6), decorrenti dalla data di

consegna dell'immobile da effettuarsi in contraddittorio tra le parti, con redazione di apposito verbale nel quale dovrà essere constatata l'esecuzione dei lavori richiesti alla proprietà nonché lo stato complessivo dell'immobile. Il contratto non è soggetto a rinnovo tacito. I conduttori alla prima scadenza potranno esercitare la facoltà di diniego al rinnovo richiesto dall'ARPAS soltanto per i motivi previsti dalla normativa vigente e con le modalità ed i termini ivi indicati

Al conduttore è riconosciuta la facoltà di recesso anticipato, anche prima della scadenza, qualora ricorrano gravi motivi o in caso di trasferimento della sede del Dipartimento Provinciale in altra sede con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata senza obbligo di indennizzo alcuno ai locatari.

Art. 4 Canone della locazione

Il canone annuo viene stabilito in € 95.000.00,00 (novantacinquemila/00) e verrà corrisposto a partire dal mese di gennaio 2016 in rate trimestrali anticipate pari ad € 23.750,00 (ventitremilasettecentocinquanta/00). Le mensilità relative all'anno 2015 verranno corrisposte in misura corrispondente al residuo periodo dalla consegna dell'immobile fino al 31.12.2015.

I canoni verranno corrisposti dal conduttore mediante ordinativi separati da accreditare sui seguenti conti correnti :

- 50% dell'importo presso la Banca Intesa San Paolo - Agenzia di Oristano -

IBAN: IT69R0306917411100000004766, intestato ad Atzori Luigi;

- 50% diretto presso il Banco di Sardegna - Agenzia di Oristano -

IBAN: IT54F01151740000000019923, intestato a Viridis Armando.

Art. 5 Spese di gestione dell'immobile e manutenzione ordinaria e straordinaria

Sono a carico del conduttore le spese di esercizio, di consumo d'acqua, dell'energia elettrica, spese per raccolta di rifiuti solidi urbani e per il riscaldamento ed il

raffreddamento. Sono altresì a carico del conduttore le spese di manutenzione ordinaria dell'impianto di condizionamento dell'ascensore e dell'autoclave. Sono a carico del locatore tutte le spese di manutenzione straordinaria senza eccezione alcuna.

Art. 6 Condizioni generali di utilizzo

Il locatori si obbligano a garantire la locazione per tutta la sua durata con il libero uso dei locali e la conseguente osservanza del presente contratto. Al cessare del contratto di locazione l'immobile sarà riconsegnato ai proprietari in conformità a quanto disposto dall'art. 1590 del c.c..

Art.7 Spese contrattuali

Le spese inerenti e conseguenti al presente contratto sono a carico del locatore fatta eccezione per le spese di registrazione che sono a carico del locatore e del conduttore in parti uguali. Il rinnovo della registrazione del presente atto è posto a carico dei locatori che provvederanno nei modi e termini di legge, anticipando la quota parte dell'ARPAS che dovrà fare il rimborso con il pagamento dei canoni relativi alla scadenza successiva. Eventuali penalità e sanzioni per il mancato pagamento o ritardato rinnovo annuale della registrazione sono poste a carico esclusivo dei locatori.

Art. 8 lavori da eseguirsi a cura delle parti

I locatari dichiarano la piena disponibilità dell'immobile oggetto del presente contratto e la libertà dello stesso da qualsiasi vincolo e/o servitù. I locatori autorizzano con la sottoscrizione del presente contratto il conduttore a realizzare tutte le modifiche interne necessarie a rendere i locali funzionali all'uso cui sono destinati ed in particolare quelli destinati ai laboratori e individuati in linea di massima nella planimetria allegata al presente contratto nella quale sono altresì indicati i lavori

interni ed esterni di competenza dei locatori. Sono totalmente a carico dei locatori i lavori di sistemazione degli spazi esterni di pertinenza del fabbricato, nonché quelli necessari a garantire gli allacci alle utenze da parte del conduttore nei termini di legge e di regolamento comunale.

Il conduttore, senza la preventiva autorizzazione scritta dei locatori, non può eseguire ulteriori migliorie, ampliamenti o trasformazioni oltre quelle autorizzate con il presente contratto. In caso contrario qualsiasi miglioria si intenderà acquisita all'immobile senza che l'ARPAS possa pretendere indennizzi o risarcimenti di qualsiasi natura per le opere ed impianti eseguiti o per le modifiche e migliorie apportate, salvo il diritto dei conduttori a richiederne la rimozione.

Art. 9 A.P.E.

Il conduttore da atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla prestazione energetica del bene locato (A.P.E.)

Art. 10 Conformità urbanistica e certificazione di agibilità

Ai fini di quanto stabilito dall'art. 27 comma 8 L.392/78, le parti si danno reciprocamente atto che ulteriore motivo di risoluzione contrattuale potrà essere il diniego delle autorizzazioni previste dalle vigenti leggi necessarie e coerenti con lo svolgimento dell'attività del conduttore. I locatori si obbligano a presentare tempestivamente presso gli enti competenti le istanze e documenti necessari al rilascio delle autorizzazioni stesse e relative certificazioni (agibilità) e comunque non oltre 60 giorni dalla stipulazione del presente contratto. In caso di mancato rilascio o diniego da parte del comune le parti dichiarano sin d'ora di rinunciare espressamente a qualsiasi forma di risarcimento .

Art. 11 Norme di riferimento

Per quanto non espressamente stabilito e contemplato nel presente contratto si

applicheranno le norme del Codice Civile e le altre leggi vigenti in materia.

Art.12 Foro competente

Alle parti non è concesso il ricorso all'arbitrato. Eventuali controversie che dovessero insorgere in esecuzione delle obbligazioni che scaturiscono dal presente contratto saranno demandate al giudice competente. Il Foro competente è quello di Oristano .

Art. 13 Utilizzo dei dati personali

Le parti dichiarano di essere informate che *i dati personali* forniti, o comunque raccolti in conseguenza e nel corso dell'esecuzione del presente contratto, verranno trattati esclusivamente per le finalità del contratto.

Art. 14 Diritto di prelazione

In caso di vendita l'ARPAS si riserva la facoltà di procedere all'acquisto dell'immobile locato. L'eventuale acquisto avverrà al prezzo determinato di comune accordo tra le parti al momento della vendita. Dal prezzo così determinato verranno scomutate le prime due annualità del canone corrisposto.

Il presente contratto, composto di otto pagine e redatto in duplice originale, viene letto, approvato e sottoscritto dalle parti in calce e a margine di ciascun foglio.

I locatori

Luigi Atzori _____

Antonio Viridis _____

Marcello Viridis _____

Fabio Viridis _____

Antonina Frau _____

Il Direttore generale dell'ARPAS

Alessandro Sanna _____

Ai sensi dell'art. 1341 del Cod. Civ. i locatori dichiarano di accettare

specificamente le condizioni contenute negli artt. 7 (spese contrattuali), 8 (lavori da eseguirsi a cura delle parti), 10 (Conformità Urbanistica e certificazione di agibilità), 12 (foro competente)

I locatori

Luigi Atzori

Antonio Viridis

Marcello Viridis

Fabio Viridis

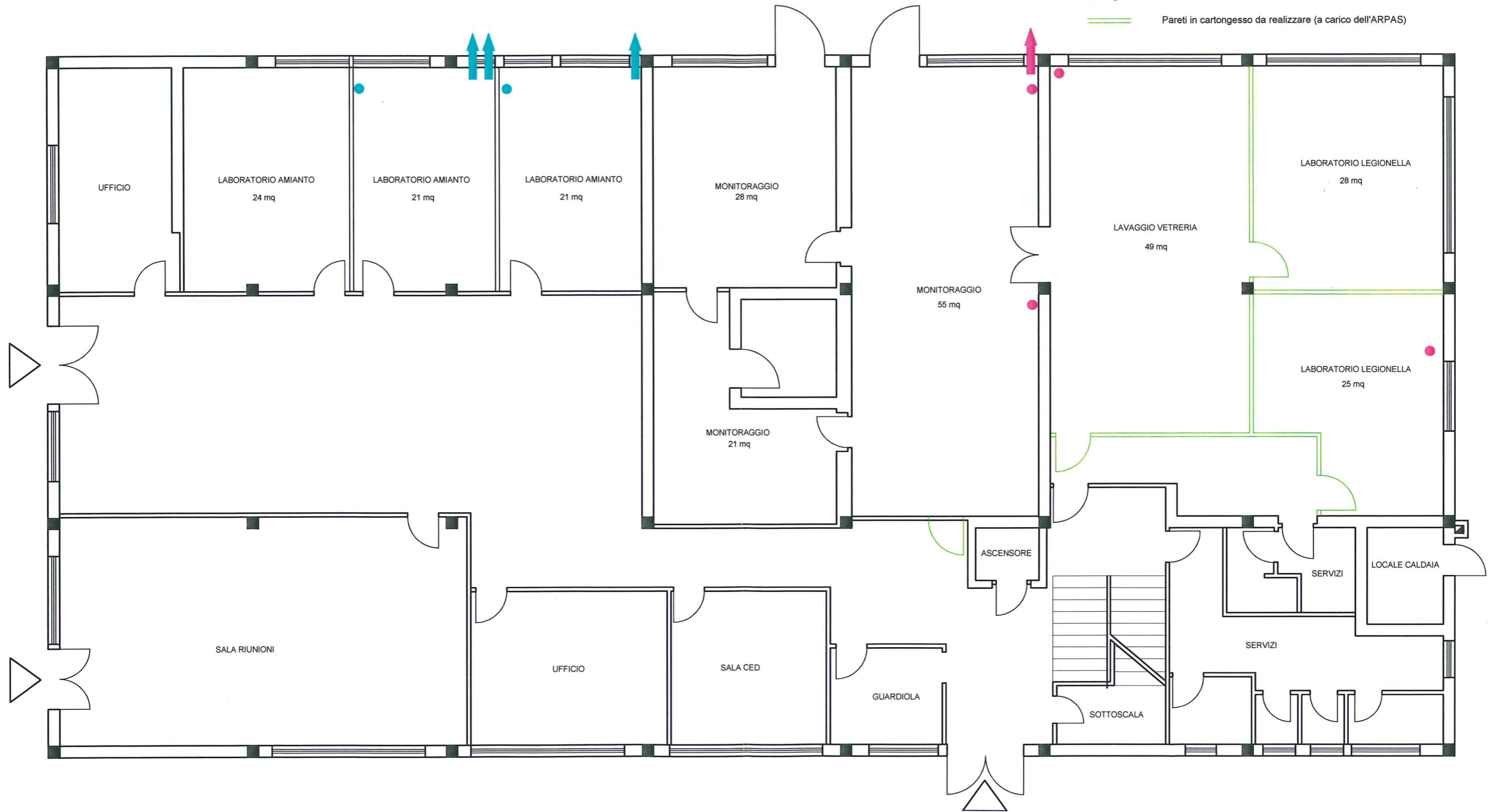
Antonina Frau

Il Direttore generale dell'ARPAS

Alessandro Sanna

IMMOBILE VIA LIGURIA - PIANO TERRA CON MODIFICHE DI MASSIMA

- LEGENDA**
- Punti acqua esistenti
 - ➔ Fori cappa esistenti
 - Punti acqua da realizzare (a carico del locatore)
 - ➔ Fori cappa da realizzare D. 250 mm (a carico del locatore)
 - ▬ Pareti in cartongesso da realizzare (a carico dell'ARPAS)



A



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

AGENZIA REGIONALE PRO S'AMPARU DE S'AMBIENTE DE SARDIGNA
AGENZIA REGIONALE PER LA PROTEZIONE DELL'AMBIENTE DELLA SARDEGNA

ARPAS

Direzione Generale
Ufficio Comunicazione

REFERTA DI AVVENUTA PUBBLICAZIONE

Determinazione del Direttore Generale n. 148 del 13/10/2015

Si certifica che la Determinazione 148/2015 DG, soggetta a controllo preventivo di legittimità/merito ex articolo 6 della Legge Regionale 6/2006, inviata all'Organo di controllo il 13/10/2015 (Prot. ARPAS 33318/2015), con parere negativo formalizzato in data 29 ottobre 2015, come da nota 22975/2015 dell'Assessorato Regionale della Difesa dell'Ambiente (Prot. ARPAS 35383/2015), trovasi in corso di pubblicazione nell'Albo pretorio on line ARPAS per quindici giorni consecutivi da venerdì 25 marzo 2016 a sabato 9 aprile 2016.

Si certifica che l'Atto è conforme all'originale custodito negli Archivi dell'Agenzia.

Il Responsabile

f.to Carmine Sau