

AGENZIA REGIONALE PER LA PROTEZIONE DELL'AMBIENTE DEL

FRIULI VENEZIA GIULIA

Codice Fiscale e Partita IVA 02096520305

Prot. n. dd.....

OGGETTO: CONTRATTO DI LOCAZIONE TEMPORANEA DI

IMMOBILE PER ATTIVITA' DI ARPA FVG

CIG 920977311C

Premesso che:

- al fine di consentire la propria attività istituzionale nell'ambito territoriale di Udine, l'Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente del Friuli Venezia Giulia, nel seguito ARPA FVG, ha necessità di una sede territoriale posta in prossimità della città di Udine;
- In data 10 novembre 2021 ASUFC ha inviato ad ARPA FVG una nota con la quale poneva la rimessa nella disponibilità degli spazi già concessi in uso presso il Padiglione 3 del comprensorio ospedaliero di S. Maria della Misericordia al 31 dicembre 2021;
- Con successive interlocuzioni con la Direzione di ASUFC è stato concordato di poter utilizzare detti spazi per l'ulteriore tempo strettamente necessario alla definizione di una nuova collocazione per lo svolgimento delle attività di istituto;
- con decreto n. 4 del 12/01/2022, è stata avviata una "*Ricerca pubblica di mercato di un immobile localizzato nell'ambito territoriale della città di Udine, al fine del collocamento della attività dell'ARPA FVG ora ospitate nel pad. n. 3 dell'ASUFC di Udine*" approvando

contestualmente tutti gli atti amministrativi necessari allo svolgimento dell'indagine;

- in data 04/02/2022, con proprio prot. n. 0099, assunta la prot. gen. n. 3223, di pari data, la Società Udine e Gorizia Fiere spa ha trasmesso, nei termini richiesti dal bando, la propria proposta e documentazione necessaria per la partecipazione alla ricerca di mercato di cui sopra;

- l'esito di successivi sopralluoghi e verifiche effettuate hanno dato esito positivo circa la sostanziale idoneità ed adeguatezza della struttura proposta (Padiglione n. 9) – opportunamente attrezzata – per le finalità temporanee evidenziate;

- in esito a tale indagine di mercato, ARPA FVG con nota PEC prot. n. dir_gen/2022/0005806 del 01/03/2022 acquisita al protocollo interno di Udine e Gorizia Fiere spa al n. 186 del 01/03/2022 ha comunicato la propria accettazione alla proposta di Udine e Gorizia Fiere spa sopra richiamata con riserva di valutare modalità, tempi e costi relativi agli approntamenti necessari all'effettiva disponibilità dell'immobile prima della stipula del contratto di locazione;

- che per tali finalità, è stata richiesta per le vie brevi alla Società Udine e Gorizia Fiere spa una quantificazione di spesa per l'approntamento degli spazi e per l'allestimento degli stessi con dotazioni funzionali all'attività che vi si dovrà svolgere nei termini richiesti da ARPA FVG;

- che a tal fine Udine e Gorizia Fiere spa ha provveduto ad estendere l'incarico in essere con l'arch. Giorgio Del Fabbro di Udine, con il quale esiste già un consolidato rapporto viste le attività professionali

svolte in ordine agli interventi di adeguamento e messa a norma del

Quartiere Fieristico al momento in corso;

- che le iniziative di che trattasi, essendo di fatto collegati alle iniziative già in corso da parte della Società, possono quindi trovare opportuno riscontro all'interno delle suddette progettualità;

- che ARPA FVG ha espresso condivisione in merito alla progettualità presentata dall'arch. Del Fabbro e, quindi, alle specifiche, valutazione dei quadri economici di spesa e modalità di approntamento delle strutture secondo le proprie necessità;

- in attuazione quindi degli intendimenti di cui all'Avviso Pubblico di cui al decreto n. 4 del 12/01/2022, con decreto n. del, è stato disposto di stipulare un contratto di locazione temporanea, per un periodo di 2 anni, prorogabile di ulteriori 2 anni, con la società Udine e Gorizia Fiere S.p.A. per l'utilizzo, sulla base dell'offerta assunta al Prot. n. 3223 dd. 04/02/2022 dell'immobile "Padiglione n. 9", situato all'interno del Quartiere Fieristico di Udine e Gorizia Fiere S.p.A., in via della Vecchia Filatura 10/1 a Martignacco (UD), a fronte del pagamento di un canone mensile pari a euro 3.000,00 oltre all'IVA di legge facendo nel contempo salvi gli esiti delle verifiche sulla veridicità delle dichiarazioni rese dal locatore in sede di partecipazione all'indagine di mercato, in ordine al possesso dei requisiti di ordine generale e della sussistenza di tutte le necessarie caratteristiche e certificazioni per l'immobile oggetto della locazione;

tutto ciò premesso e considerato parte integrante e sostanziale del presente atto,

TRA

ARPA FVG rappresentata dal dott. Roberto Visintin, nato a Winterthur (SVIZZERA) il 24/05/1969, C.F. VSNRRT69E24Z133P in qualità di Direttore Generale Facente Funzioni, domiciliato agli effetti del presente atto in Palmanova. - via Cairoli, 14, il quale interviene e stipula il presente atto in qualità di legale rappresentante dell'Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente del Friuli Venezia Giulia, P.I.V.A. 02096520305, e che dichiara di agire esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse della Agenzia che rappresenta (di seguito il "Conduttore")

E

la società "Udine e Gorizia Fiere S.p.A", rappresentata dal dott. Lucio Gomiero, nato a Treviso il 01.12.1963, C.F. GMR LCU 63T01 L407K – il quale interviene e stipula il presente atto in qualità di Legale Rappresentante della società "Udine e Gorizia Fiere S.p.A", P.IVA e codice fiscale n. 01185490305, come da visura camerale CCIAA n.PV4313232 dd.01.09.20, agli atti, domiciliato per la carica a Martignacco via Della Vecchia Filatura n.10/1, (di seguito il "**Locatore**") si conviene e si stipula il seguente atto di locazione temporanea di immobile

Articolo 1 _ Oggetto

1. Oggetto del presente atto è la locazione transitoria al Conduttore, che accetta, del Padiglione n.9, situato all'interno del Quartiere Fieristico di Udine e Gorizia Fiere S.p.A., in via della Vecchia Filatura 10/1 a Martignacco (UD), come indicato nella planimetria (Allegato <sub A>), per un totale di mq. 600,00 c.ca (lordi), l'approntamento iniziale

dei locali e dell'allestimento degli stessi con dotazioni funzionali all'attività che vi si dovrà svolgere nei termini richiesti da ARPA FVG di cui alla progettazione predisposta dal professionista incaricato da Udine e Gorizia Fiere spa, arch. Giorgio Del Fabbro;

2. Il Locatore dichiara e garantisce che sull'immobile non insistono diritti reali o personali di terzi che possono limitarne il libero godimento.

3. Il Conduttore, al momento della presa in consegna dei locali, ne assumerà ogni onere e responsabilità in relazione al loro utilizzo per le finalità sotto specificate e alla custodia degli stessi.

Articolo 2_ Durata del contratto

1. La locazione riferita al presente Atto avrà durata dal 01/07/2022 fino al 30/06/2024, con possibilità di proroga in accordo tra le parti, per ulteriori anni 2 (due), e ciò previa richiesta scritta del Conduttore, inviata a mezzo PEC prima della scadenza, salva la possibilità di recesso anticipato da entrambe le parti, previa disdetta scritta da comunicarsi con almeno 6 mesi di anticipo.

2. Al termine del periodo di locazione, il rapporto cesserà automaticamente senza necessità di preventiva comunicazione con obbligo per il locatario di rimessa in pristino dei locali alle condizioni esistenti a proprio onere e cura.

Articolo 3 _ Destinazione

1. I locali si concedono per l'insediamento della sede territoriale di Udine ai fini dello svolgimento dell'attività istituzionale esercitata da

ARPA FVG, con divieto di sublocazione e cessione anche parziale e divieto di mutamento di destinazione.

2. Il Conduttore, al momento della presa in consegna dei locali, ne assumerà ogni onere e responsabilità in relazione al loro utilizzo per le finalità sopra specificate ed è costituito custode della cosa locata. Egli esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero pervenirgli da un uso doloso o colposo.

3. Il Locatore dichiara e garantisce che l'immobile ed i relativi impianti tecnologici sono stati realizzati in conformità alle disposizioni di legge e che l'immobile è in possesso dei requisiti strutturali e di sicurezza prescritti dalla vigente normativa in materia, del certificato di agibilità ex art. 24 e 25 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., delle prescritte certificazioni di conformità degli impianti, nonché delle certificazioni in materia di sicurezza, di superamento delle barriere architettoniche, di igiene e sicurezza dei luoghi di lavoro (D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i.).

Articolo 4 _Canone di locazione, approntamento, rimborsi – tracciabilità

1. In relazione alla superficie dei locali oggetto della locazione, il cui dettaglio viene riportato nelle allegate planimetrie come sopra individuate, il canone di locazione mensile viene fissato in mensili euro 3.000,00 (euro tremila/00), I.V.A. esclusa.

2. Gli oneri riferiti all'approntamento degli ambienti vengono definiti presuntivamente in Euro 200.000,00 + IVA come desunti dai documenti di stima predisposti dal tecnico incaricato dal Locatore,

espressamente accettati dal Conduttore, come conservati in atti e riassunti nel quadro economico complessivo dell'intervento allegato <sub B> al presente atto. Tale importo inteso come onnicomprensivo dei lavori di approntamento e messa in esercizio dell'immobile, verranno riconosciuti dal Conduttore e liquidati al Locatore al netto del ribasso applicato dall'esecutore dei diversi magisteri in sede di affidamento dei lavori previa presentazione di rendiconto sotto forma di contabilità lavori all'atto del pagamento della prima rata di canone, È ammesso eventuale aumento o diminuzione degli oneri complessivi di approntamento, fino ad un massimo del 20% del valore stimato, solo se preventivamente autorizzati dalle parti a fronte di eventi non ipotizzabili in fase di progettazione.

3. Oltre agli importi sopra determinati ARPA FVG si impegna altresì alla liquidazione degli oneri sostenuti da Udine e Gorizia Fiere spa, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, per consumi elettrici, metano, interventi di manutenzione straordinaria, spese anticipate per il corretto funzionamento della struttura.

4. Il pagamento del canone di locazione avverrà, previa presentazione di fattura riscontrata regolare, per rate bimestrali anticipate di euro 6.000,00 (euro seimila/00) I.V.A. esclusa, ciascuna con valuta fissa entro il giorno 10 del primo mese del bimestre di pagamento.

5. Il Conduttore non dovrà per nessun motivo ritardare il pagamento del canone oltre i termini stabiliti dal presente contratto e non potrà far valere alcuna azione od eccezione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute.

- | | | |
|--|---|--|
| | | |
| | 6. I pagamenti saranno effettuati a mezzo bonifico bancario/postale sul | |
| | conto corrente dedicato ex articolo 3, legge n. 136/2010, restando | |
| | esplicitamente inteso che l'adempimento di tale modalità costituisce | |
| | valore di quietanza, con salvezza del Conduttore da ogni | |
| | responsabilità conseguente. | |
| | 7. Il Locatore, a pena di nullità assoluta, assume l'obbligo di tracciabilità | |
| | dei flussi finanziari di cui alla legge n. 136/2010. | |
| | 8. Il Codice Identificativo gara (CIG) acquisito dal Conduttore è il | |
| | seguente: CIG 920977311C e dovrà essere indicato nelle singole | |
| | fatture relative ad ogni pagamento. | |
| | 9. In ottemperanza all'obbligo di tracciabilità dei flussi finanziari di cui | |
| | all'articolo 3, comma 1, della Legge n. 136/2010, il Locatore dichiara | |
| | che il Conto Corrente sul quale verranno eseguiti i pagamenti di cui al | |
| | presente contratto è il seguente: Conto Corrente N. 000000723430 | |
| | IBAN IT32M0871512300000000723430, presso BANCA DI UDINE | |
| | Credito Cooperativo Soc.Coop - Viale Tricesimo 85 - 33100 UDINE e | |
| | indica in GOMIERO LUCIO nato a Treviso il 01/12/1963 C.F | |
| | GMRLCU63T01L407K e MARZIN MASSIMILIANO nato a Udine | |
| | il 24/08/1969 C.F. MRZMSM69M24L483A, i soggetti autorizzati a | |
| | operare su di esso. | |
| | 10. Ai sensi dell'articolo 3, comma 8, legge 136/2010, il contratto si | |
| | intende risolto nel caso in cui le transazioni finanziarie relative al | |
| | presente contratto vengano eseguite senza avvalersi di Banche o della | |
| | Società Poste Italiane. | |
| | | |
| | | |

11. Al termine della locazione, in caso di ritardato rilascio dei locali oggetto della locazione, il Conduttore sarà tenuto a pagare al Locatore un'indennità di occupazione corrispondente all'ultimo canone applicato in misura proporzionale al periodo di occupazione fatto salvo il riconoscimento del maggior danno eventualmente subito in relazione allo svolgimento dell'attività calendarizzata di Udine e Gorizia Fiere spa.

12. Resta inteso che l'eventuale recesso anticipato da parte del Conduttore non comporterà aggravii o oneri se non quanto sopra specificato;

Articolo 5 _ Manutenzione ordinaria, straordinaria e reperibilità

1. L'ordinaria manutenzione dell'edificio locato è a carico del Conduttore. Le parti convengono che, per efficienza e celerità, gli interventi di manutenzione ordinaria verranno eseguiti direttamente dal Locatore, su richiesta/autorizzazione del Conduttore fatto salvo il ristoro degli oneri sostenuti.

2. Parimenti l'attività di pulizia dei vialetti esterni e degli accessi all'edificio in locazione, oltre ad ulteriori interventi eventualmente richiesti dal conduttore sulle aree/superfici esterne, verrà eseguita dal Locatore su richiesta del Conduttore che provvederà, come nel caso degli interventi di cui al precedente punto 1., al rimborso delle spese al Locatore.

3. Il locatore garantirà altresì la messa a disposizione di un proprio referente per l'evasione di qualunque richiesta di manutenzione ordinaria, rottura, mal funzionamento di parti di struttura e/o impianti, compreso l'impianto elevatore, con reperibilità nella fascia oraria 8.00-

17.00, dal lunedì al venerdì. Il locatore vi provvederà anche mediante ricorso ad operatori/strutture esterne deputate alla risoluzione delle problematiche riscontrate. Mensilmente il Locatore comunicherà al Conduuttore gli eventuali costi sostenuti per manutenzioni ordinarie, derivanti dalle segnalazioni sopra menzionate.

4. Le spese di straordinaria manutenzione sono a carico del Locatore, ad eccezione di quelle determinate da esigenze del Conduuttore. Qualsiasi richiesta inerente spese di esclusivo interesse del Conduuttore dovrà pervenire al Locatore in forma scritta da ARPA FVG

5. Le spese aggiuntive, sostenute dal locatore su richiesta e per motivate esigenze del conduuttore, saranno da questo ristrate con specifico provvedimento, previo accordo tra le parti, sulla base di idonea documentazione-

6. Il Locatore nell'esecuzione dei lavori sia di ordinaria che di straordinaria manutenzione, anche se eseguita su richiesta e nell'interesse di ARPA FVG, si assume ogni responsabilità nell'esecuzione di opere straordinarie, compresa la richiesta di eventuali concessioni, autorizzazioni o quant'altro necessario.

Articolo 6 _ Adempimenti del Conduuttore

1. Sono a carico esclusivo del Conduuttore tutte le attività relative alla sicurezza, salute ed igiene sul posto e nei luoghi di lavoro, per tutto il personale interno ed esterno e per tutti i collaboratori diretti ed indiretti che operano nei locali del oggetto presente contratto.

2. Sono altresì a carico del Conduuttore:

- la definizione dei percorsi interni ed esterni all'area oggetto della locazione e relativa cartellonistica, al fine di garantire che la viabilità e l'accesso alle prestazioni avvenga nel rispetto delle misure di sicurezza e dei protocolli aziendali;

- la pulizia e la sanificazione degli spazi interni dell'immobile locato, mediante l'utilizzo di proprie ditte incaricate e secondo i protocolli aziendali;

- la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti speciali ed assimilabili agli urbani con ditte autorizzate, secondo i protocolli aziendali;

- l'apertura e la chiusura dei locali oggetto del presente contratto, ad inizio e fine attività.

Articolo 7 _ Spese di gestione

1. Sono in capo al Conduttore, oltre ai rimborsi dei costi relativi a manutenzione ordinaria di cui all'art. 6, le spese di gestione e di funzionamento della struttura (riscaldamento, consumo idrico ed elettrico, etc.), quantificate mensilmente a consuntivo e rimborsate a parte previa emissione di idoneo documento fiscale.

Articolo 8 _Consegna dei locali e relative dotazioni

1. Il Locatore dichiara che i locali oggetto del presente contratto sono disponibili per la consegna, completamente approntati ed allestiti con le dotazioni/arredi funzionali all'attività che vi si dovrà svolgere, a decorrere dal 01/07/2022.

2. Il Conduttore, dal momento della presa in consegna dei locali, si obbliga ad usarli con la diligenza del buon padre di famiglia e a

riconsegnarli nello stesso stato alla scadenza del contratto, salvo il deterioramento per il normale uso.

Articolo 9_ Restituzione dei locali

1. Terminato il periodo di locazione, al momento della riconsegna dell'immobile al Locatore, verrà effettuata un'ispezione congiunta, da parte di un rappresentante del Conduttore, onde accertare eventuali danneggiamenti ai locali, che verranno addebitati al Conduttore.

2. Per danneggiamenti si intende rottura o, comunque, evento lesivo ai muri, agli impianti ed infissi dell'immobile arrecato dal Conduttore per colpa grave, negligenza e non conseguente a normale usura.

3. Non è considerato danno l'usura normale secondo un corretto utilizzo e una corretta manutenzione ordinaria.

Articolo 10 _Modifiche

1. Ogni aggiunta o modifica che non possa essere rimossa senza danneggiare l'immobile potrà essere effettuata a proprie spese dal Conduttore, salvo preventivo consenso scritto da parte del Locatore; tali aggiunte o modifiche resteranno comunque a beneficio dell'immobile senza che nulla sia dovuto alla parte conduttrice neanche a titolo di rimborso spese.

Articolo 11 _Assicurazione

1. Il Conduttore si impegna a stipulare con primaria compagnia assicuratrice e a mantenere in vigore per tutto il periodo della locazione una polizza per responsabilità civile a copertura di tutti i danni materiali diretti o indiretti a persone o cose, compresi i danni arrecati ai fabbricati comunque riconducibili al Conduttore per

l'esercizio della sua attività specifica ivi comprese le operazioni di manutenzione a carico del Conduttore, per danni da inquinamento, per l'utilizzo delle dotazioni e per le cose in consegna e custodia.

2. La polizza assicurativa avrà la forma "All risks" e durata coincidente con quella del Contratto con decorrenza dall'entrata in possesso dei locali.

Articolo 12 _ Controversie

1. Ove insorgessero controversie tra le parti inerenti il presente Atto, esse saranno devolute alla esclusiva competenza dell'Autorità Giudiziaria Ordinaria. Il Foro è quello di Udine.

Articolo 13 _ Spese contrattuali e di registrazione

1. Le spese per la registrazione del presente atto ed i rinnovi successivi saranno a carico delle parti in misura uguale come previsto dall'art. 8 della Legge 392/1978.
2. Le parti convengono che sarà il Locatore ad operarsi presso il competente Ufficio delle Entrate, per la registrazione del presente contratto, nei termini di legge e per assolvere agli adempimenti annuali in merito.
3. In caso di recesso anticipato della parte conduttrice, le imposte di registro per la risoluzione del contratto saranno a suo carico.
4. Tutte le spese di bollo, di quietanza all'esazione fitti sono a carico del Conduttore, così come tasse e imposte inerenti specificatamente l'attività da esso esercitata nell'immobile locato, ad esclusione dell'IMU.

Articolo 14 Trattamento dati personali

1. Con riferimento alle disposizioni previste dal Regolamento UE 2016/679, le parti si danno atto reciprocamente che i dati personali, forniti obbligatoriamente per la stipula del contratto di locazione, verranno trattati esclusivamente ai fini della conclusione e dell'esecuzione del presente contratto, nonché per gli adempimenti strettamente connessi alla gestione dello stesso e degli obblighi legali e fiscali ad esso correlati, in ottemperanza alle prescrizioni di legge.

Art. 14_ Elezione di domicilio

1. A tutti gli effetti del presente atto le parti eleggono domicilio come segue:

AGENZIA REGIONALE PER LA PROTEZIONE DELL'AMBIENTE:

Via Cairoli, 14 – Palmanova

SOCIETA' "UDINE E GORIZIA FIERE SPA"

Via della Vecchia Filatura 10/1 – Martignacco (UD)

Art. 15_ Rinvio

1. Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti richiamano le disposizioni della legge numero 392/1978 in quanto applicabili le norme del codice civile, nonché gli usi e le consuetudini locali.

Fatto in unico originale, con n. 2 allegati, approvato e sottoscritto digitalmente.

Per la società "Udine e Gorizia Fiere S.p.A" (il **Locatore**)

Il Legale Rappresentante

dott. Lucio Gomiero *Firmato digitalmente*

Per l'Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente (il

Conduttore)

dott. Roberto Visintin *Firmato digitalmente*

Elenco firmatari

ATTO SOTTOSCRITTO DIGITALMENTE AI SENSI DEL D.P.R. 445/2000 E DEL D.LGS. 82/2005 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI

Questo documento è stato firmato da:

NOME: VISINTIN ROBERTO

CODICE FISCALE: VSNRRT69E24Z133P

DATA FIRMA: 28/04/2022 17:38:54

IMPRONTA: 20B809C17042CDE3A3537007FFE9FE76760303492F132FF98C958BAAD9C19E83
760303492F132FF98C958BAAD9C19E83356A656296FBE78B4B85BEEF85A4DB5B
356A656296FBE78B4B85BEEF85A4DB5B366CC2A7D68743C91CDF8A9DE187855C
366CC2A7D68743C91CDF8A9DE187855CDACE9EFFAD00611EB9F29646FF6297E3