



**DETERMINAZIONE n. 187 del 1 settembre 2021**  
**Area Amministrazione e Supporto alla Regolazione**

**Oggetto:** Rinnovo del contratto di locazione dei locali ad uso ufficio siti al terzo piano dell'immobile di via Cairoli 8/f Bologna per la sede centrale dell'Agenzia. Approvazione schema di contratto.

## IL DIRIGENTE

### Visti:

- la L.R. 23/12/2011, n. 23 e ss.mm. recante “Norme di organizzazione territoriale delle funzioni relative ai servizi pubblici locali dell’ambiente” che, con decorrenza 1° gennaio 2012 istituisce l’Agenzia territoriale dell’Emilia-Romagna per i servizi idrici e rifiuti (ATERSIR), alla quale partecipano obbligatoriamente tutti i Comuni e le Province della regione, per l’esercizio associato delle funzioni pubbliche relative al servizio idrico integrato e al servizio di gestione dei rifiuti urbani;
- lo Statuto dell’Agenzia approvato con deliberazione del Consiglio d’Ambito n. 5 del 14 maggio 2012 e ss.mm.ii.;
- il Regolamento di Organizzazione degli uffici e dei servizi approvato con deliberazione di Consiglio d’Ambito n. 17 del 27 aprile 2020;
- la deliberazione del Consiglio d’Ambito n. 4 del 14 aprile 2015 di approvazione dell’organigramma e del funzionigramma dell’Agenzia;
- la determinazione n. 31 del 27 febbraio 2018, con la quale il Direttore dell’Agenzia ha conferito alla scrivente l’incarico di dirigente dell’Area Amministrazione e Supporto alla Regolazione;
- l’art. 183, commi 7 e 9 del T.U. n. 267/2000 ordinamento degli EE.LL.;
- il Regolamento di contabilità approvato con deliberazione di Consiglio d’Ambito n. 109 del 20 dicembre 2017;
- la deliberazione del Consiglio d’Ambito n. 72 del 21 dicembre 2020 di approvazione del Bilancio di previsione 2021-2023 e del Documento Unico di Programmazione 2021-2023 e successive variazioni;
- le determinazioni del Direttore n. 2 del 5 gennaio 2021, “Approvazione del Piano Esecutivo di gestione 2021-2023 – Assegnazione risorse finanziarie” e ss.mm. e n. 63 del 31 marzo 2021, “Piano Esecutivo di Gestione 2021-2023 – Approvazione parte Obiettivi, Performance e POLA 2021”;

### premessato che:

- l’Agenzia, per la propria sede centrale, ha stipulato in data 25 febbraio 2016 un contratto di sub-locazione con la società Adale Sistemi S.r.l. relativamente ai locali siti in Bologna, via Cairoli 8/f – 3° piano dell’immobile e 9 posti auto divisi tra piano terra e piano interrato - con decorrenza dal 1 luglio 2016 al 31 agosto 2021, per un canone annuo di € 155.000,00, oltre IVA, adeguato annualmente nella misura del 75% delle variazioni dei prezzi accertate dall’ISTAT a partire dal secondo anno di sub-locazione, oltre a spese accessorie e condominiali di ordinaria amministrazione di pertinenza;
- con atto modificativo sottoscritto in data 29 dicembre 2016, il contratto di sub-locazione è stato aggiornato, prevedendo, tra l’altro, una riduzione delle rate relative alle spese condominiali anticipate da Atersir, in considerazione della presa in carico da parte dell’Agenzia delle attività di pulizia ordinaria degli uffici dalla stessa occupati nonché delle attività di gestione della reception;
- a seguito di riorganizzazione delle società del Gruppo Delta, il contratto in parola è stato ceduto da Adale Sistemi S.r.l. alla società capogruppo Delta S.p.A., con conseguente subentro di quest’ultima dal 1/1/2020, in qualità di locatore, nel medesimo contratto, ai medesimi patti e condizioni del contratto di sub-locazione intercorrente con la società Adale Sistemi S.r.l.;

**considerato** che è interesse dell’Agenzia rinnovare per gli uffici della sede di Bologna il contratto di locazione di cui trattasi;

**ritenuto** di approvare lo schema di contratto di locazione, allegato A alla presente determinazione quale parte integrante e sostanziale, che disciplina i rapporti tra il locatore Delta S.p.A. e il conduttore Atersir;

**richiamata** la propria determinazione n. 38 del 23 febbraio 2021 con la quale, per il contratto di locazione degli uffici di Atersir, sede di Bologna, sono stati assunti gli impegni di spesa per l’intero anno 2021 e dato atto che eventuali oneri conseguenti alla sottoscrizione del nuovo contratto trovano copertura nei competenti capitoli del bilancio di previsione 2021-2023, esercizio 2021;

**ritenuto** che l’istruttoria preordinata all’emanazione del presente atto consente di attestarne la regolarità e la correttezza ai sensi e per gli effetti di quanto dispone l’art. 147 -*bis* del d.lgs. 267/2000;

## **D E T E R M I N A**

1. di rinnovare, per quanto in premessa esposto, il contratto di locazione con Delta S.p.A., con sede legale in Bologna, via Cairoli 9 codice fiscale e partita IVA 02308241203, per la locazione degli uffici dell’Agenzia posti al terzo piano dello stabile in Bologna, via Cairoli n. 8/f e di 9 posti auto divisi tra piano terra e piano interrato;
2. di approvare lo schema di contratto, Allegato A parte integrante e sostanziale della presente determinazione, dando atto che la durata della locazione è fissata in anni sei dal 1° settembre 2021 al 31 agosto 2027, rinnovabile per un ulteriore periodo di sei anni come meglio specificato nello schema di contratto;
3. di attestare la regolarità e correttezza amministrativa del presente atto.
4. di trasmettere il presente provvedimento agli uffici di competenza per gli atti connessi e conseguenti.

Il Dirigente  
Area Amministrazione  
e Supporto alla Regolazione  
Dott.ssa Elena Azzaroli  
(documento firmato digitalmente)



Allegato A

**Contratto di locazione di unità immobiliare urbana  
ad uso diverso da quello abitativo**

Con la presente scrittura privata tra:

**DELTA SPA**, con sede legale in Bologna, via Cairoli 9, codice fiscale, partita IVA e iscrizione al Registro delle Imprese di Bologna al n. 02308241203, soggetta all'attività di direzione e coordinamento della Cassa di Risparmio della Repubblica di S. Marino, rappresentata nel presente atto dal Presidente del Consiglio di Amministrazione Dr. Mauro Morelli, domiciliato per la carica presso la società, il quale dichiara di avere i poteri richiesti per la sottoscrizione del presente atto domiciliato per la carica presso la società (di seguito, il **"Locatore"** e/o **"Delta"**)

e

**Agenzia Territoriale dell'Emilia-Romagna per i Servizi Idrici e Rifiuti - ATERSIR** con sede legale in Bologna, via Cairoli 8/f, codice fiscale n. 91342750378, rappresentata nel presente atto dal Direttore Ing. Vito Belladonna, debitamente autorizzato e domiciliato per la carica presso Atersir (di seguito il **"Conduttore"** e/o **"Atersir"**)

**Premesso che**

- i) Delta è proprietaria dell'immobile sito in Bologna, via Cairoli n. 8/f (come da Atto Notaio Orlandoni del 1° agosto 2019, Repertorio N. 39.964), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna al foglio 159, mappali 72 (sub. 2, categoria catastale D/8 - rendita catastale dell'intero piano interrato 2.880,00) e 165 (sub. 28, categoria catastale D/8- rendita catastale euro 18.666, sub 29, categoria catastale D/8 - rendita catastale dell'intero piano terra 21.410,00);
- ii) Delta ha interesse a locare ad uso ufficio parte dell'immobile, e precisamente il 3° piano e 9 posti auto (l'"**Immobile**"), come sopra catastalmente identificati per la durata del Contratto di Locazione;

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

**1. Consenso ed oggetto**

Delta concede in locazione ad Atersir, che accetta ed assume in conduzione, l'Immobile di cui in premessa sub i) e, più precisamente l'intero terzo piano e 9 posti auto (di cui 4 al piano terra con disponibilità 24/24 h. e 5 al piano interrato con disponibilità da lunedì al venerdì dalle ore 7.00 alle ore 21.30, salve diverse disposizioni del Locatore, e nel rispetto delle normative tempo per tempo definite e delle condizioni generali di parcheggio) dello stabile in Bologna, via Cairoli n. 8/f (la **"locazione"**) descritti negli Allegati "A", "B" e "C" del presente contratto (il **"Contratto"**).

Per l'identificazione delle parti comuni di proprietà generale e separata si rimanda alla Tabella dei valori millesimali, che il conduttore dichiara di già detenere e che pertanto non verrà allegata al presente contratto.

## **2. Durata della Locazione e consegna dell'Immobile**

La durata della Locazione viene reciprocamente convenuta ed accettata per anni sei dal 1° settembre 2021 al 31 agosto 2027.

Al termine del periodo di 6 anni il contratto sarà rinnovato per un ulteriore periodo di 6 anni e così di seguito.

Alle parti è concessa facoltà di recedere dal Contratto di locazione a partire dalla fine del sesto anno con preavviso di dodici mesi da comunicarsi tramite raccomandata a/r.

## **3. Destinazione dell'Immobile**

L'Immobile viene locato nello stato di fatto e di diritto già noto al locatore per poter essere adibito ad uso uffici.

Il conduttore si impegna a non disporre dell'Immobile per un uso diverso. L'Immobile viene inoltre locato con divieto di locazione e/o cessione, anche parziale.

In caso di violazione di dette pattuizioni il locatore potrà risolvere il Contratto ai sensi di quanto disposto al successivo art. 13.

Il Conduttore rinuncia espressamente sin d'ora all'esercizio del diritto di prelazione sull'acquisto dell'immobile di cui all'art. 38 della L. n.392/1978.

## **4. Canone di Locazione**

Il canone annuo è stabilito complessivamente in euro 160.000,00 (euro centosessantamila/00), oltre IVA di legge, da pagarsi da parte del conduttore in 4 (quattro) rate trimestrali anticipate dell'importo di euro 40.000 (euro quarantamila/00), oltre IVA di legge, ciascuna entro il ventesimo giorno lavorativo del primo mese di ogni trimestre, mediante bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente intrattenuto dal Locatore presso la Banca di Bologna, IBAN : IT72C0888302404026000261056.

Nel canone è ricompreso l'uso per 2 giornate al mese della sala conferenze posta al piano terra, che potrà essere prenotata dal conduttore secondo le indicazioni fornite dal locatore.

Il conduttore non potrà ritardare il pagamento del canone di locazione e degli oneri accessori per nessun motivo e non potrà far valere alcuna eccezione e/o azione se non dopo il pagamento dei canoni scaduti.

Il mancato pagamento del canone di locazione, decorsi 30 giorni dalla scadenza prevista, costituisce motivo di risoluzione del Contratto.

Viene fin d'ora convenuto che, a partire dal secondo anno di locazione, il canone sarà automaticamente aggiornato annualmente nella misura del 75% (settantacinqueper cento) delle variazioni dei prezzi accertate dall'ISTAT, senza necessità di previa comunicazione scritta da parte del Locatore.

Il Locatore dichiara fin da ora di esercitare l'opzione per l'imponibilità ai fini IVA dei canoni ai sensi dell'art. 10, primo comma, n. 8, DPR 633/1972.

## **5. Deposito cauzionale**

Alla sottoscrizione del Contratto il conduttore verserà al locatore, a mezzo bonifico, la somma di euro 12.900,00 (euro dodicimilanovecento/00) a titolo di deposito cauzionale. Tale somma sarà produttiva d'interessi, calcolati al tasso legale pro tempore vigente, il cui importo sarà alla fine di ogni anno corrisposto dal Locatore al conduttore.

Il deposito cauzionale, che non potrà mai imputarsi in conto canoni, sarà restituito dal locatore al conduttore al momento della riconsegna dell'Immobile.

#### **6. Stato della cosa sublocata**

Il locatore garantisce che l'unità immobiliare locata per uso ufficio è in perfetta regola con le vigenti norme edilizie, urbanistiche, catastali e sanitarie e che non sussiste alcuna pendenza nei pagamenti relativi alle forniture dei vari servizi o per altre cause che possano impedirne o limitarne l'immediata ed incondizionata fruizione.

Il locatore dichiara, inoltre, che l'unità immobiliare è dotata di un impianto di climatizzazione e riscaldamento centralizzato.

Il conduttore non potrà apportare modifiche strutturali o trasformazioni all'Immobile locato senza il preventivo assenso scritto del Locatore. Qualora nel corso della locazione il Locatore acconsenta alla realizzazione da parte del conduttore delle predette modifiche (con ogni spesa, onere e responsabilità ad esclusivo carico del conduttore medesimo), rimane riservato al Locatore, al termine della locazione, il diritto di chiedere che i locali siano rimessi nel pristino stato a cura e spese del conduttore. Il Locatore potrà altresì trattenere eventuali migliorie e/o modifiche non autorizzate eseguite nell'Immobile senza dover alcun compenso o indennità al conduttore.

#### **7. Spese condominiali ed accessorie**

Sono a carico del conduttore le spese di piccola manutenzione e le spese accessorie e condominiali d'ordinaria amministrazione di sua pertinenza, secondo il piano preventivo provvisorio di riparto annuale delle spese stesse redatto dal Locatore (salvo conguaglio in sede di riparto definitivo), nonché i consumi energetici, di acqua o quant'altro. A tal fine il locatore è tenuto ad inviare annualmente al conduttore i bilanci preventivo e consuntivo con relativo Verbale d'Assemblea condominiale e i documenti giustificativi di tutte le spese addebitate. Con riguardo a:

1. spese accessorie e condominiali d'ordinaria amministrazione, le stesse verranno addebitate dal Locatore al Conduttore in n. 4 (quattro) rate trimestrali anticipate dell'importo di euro 1.045,00 (euro millequarantacinque/00) ciascuna, da pagarsi entro il ventesimo giorno lavorativo del primo mese di ogni trimestre, salvo conguaglio da eseguirsi entro l'inizio dell'anno successivo all'esercizio di riferimento;
2. consumi energetici (energia elettrica e gas) e acqua, gli stessi saranno addebitati annualmente dal Locatore al Conduttore che dovrà provvedere al pagamento entro il ventesimo giorno lavorativo dalla ricezione dell'addebito stesso.

#### **8. Documentazione accessoria**

Il Conduttore con la sottoscrizione del Contratto riconosce e rilascia ricevuta dell'avvenuta consegna della documentazione di legge riferita agli impianti a servizio dell'intero fabbricato, di messa a terra, libretto di manutenzione ascensori, condizioni generali di parcheggio non custodito e quant'altro previsto espressamente previsto dalle leggi vigenti in materia.

#### **9. Stato dell'Immobile, gradimento e presa in custodia**

Il Conduttore dichiara che l'Immobile locato è in buono stato di manutenzione, esente da vizi o difetti che possono influire sul prosieguo del godimento ovvero sulla salute dei fruitori e conseguentemente adatto all'uso convenuto.

Il Conduttore, con la stipula della presente scrittura e la presa in consegna dell'Immobile, che avviene con il ritiro delle chiavi, è costituito custode dei beni condotti, assumendosi le obbligazioni conseguenti, oltre a quelle previste dalla legge con particolare riferimento agli artt. 1578 e 1588 del cod. civ..

Il Conduttore dà altresì atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E), ivi allegata sub "D", come disposto dal D.L. n. 63/2013.

Il Locatore dichiara, inoltre, che l'unità immobiliare è dotata di un impianto di climatizzazione e riscaldamento centralizzato, idonei all'uso e in buono stato manutentivo.

#### **10. Riconsegna dell'Immobile**

Il Conduttore si impegna, al termine della locazione, a riconsegnare l'Immobile nello stesso stato in cui è stato consegnato, sgombrato da persone e cose, con fissi, infissi, annessi ed accessori nelle migliori condizioni di efficienza e di conservazione, riconoscendo il Conduttore di averle ricevute in tale stato, salvo il normale deperimento d'uso.

Il Locatore, fino alla riconsegna dell'Immobile, ha il diritto di visitare i locali affittati per accertarne lo stato e il buon uso, previo avviso al Conduttore, durante il normale orario di lavoro.

#### **11. Esonero di responsabilità**

Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti che possano derivare a lui, ai suoi dipendenti e/o collaboratori, nell'Immobile a causa dello stesso, assumendosi altresì la piena, totale ed esclusiva responsabilità per danni imputabili alla condotta del Conduttore, e/o dei suoi dipendenti e/o collaboratori, che possano occorrere a terzi, ai condomini o al condominio.

Atersir, inoltre, si obbliga a stipulare a favore di Delta idonea polizza assicurativa a "Garanzia del Rischio Locativo" con decorrenza 1° settembre 2021 e termine 31 agosto 2027.

#### **12. Risoluzione**

L'inadempienza del Conduttore agli obblighi assunti con il Contratto, ed in particolare alle obbligazioni assunte in merito alla destinazione d'uso dell'Immobile, al pagamento dei canoni di locazione e degli oneri accessori e al rispetto del modello di organizzazione, gestione e controllo e del codice etico adottati da Delta, comporta di diritto la risoluzione del Contratto, fatta salva ogni azione a favore del Locatore per il recupero dei crediti maturati e per i danni eventualmente subiti.

#### **13. Foro competente**

Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione del Contratto, che sia dipendente, connessa o in ogni caso collegata alla Sublocazione anche se relativa a tempi, atti e fatti successivi alla cessazione della stessa, foro competente, unico ed esclusivo, sarà il Foro di Bologna.

#### **14. Spese di contratto**

Si dichiara che le spese di bollo e registrazione del Contratto saranno suddivise a metà tra i contraenti. Resta a cura del Locatore l'adempimento della registrazione. Il Locatore comunicherà al Conduttore l'avvenuta registrazione del Contratto e gli invierà originale dello stesso, stampigliato dall'Agenzia delle Entrate, unitamente a copia della ricevuta di

pagamento della registrazione. Il Conduttore provvederà a rimborsare la metà dell'importo dei bolli e della registrazione al Locatore.

### **15. Clausola di chiusura**

Le Parti si danno reciprocamente atto che tutte le clausole del Contratto sono state concordate e volute da entrambe le Parti e non imposte singolarmente da uno dei contraenti. Qualunque modifica al Contratto non potrà avvenire e non potrà essere provata che mediante atto scritto. Per quanto non espressamente previsto nel Contratto si rinvia alle norme del codice civile e di legge ed in particolare alla Legge n. 392/1978 e/o successive modificazioni od integrazioni.

### **16. Adempimenti in materia di D. Lgs. n. 231/2001 ed impegno al rispetto del modello di organizzazione, gestione e controllo e del codice etico adottati da Delta.**

Delta ha adottato il proprio Modello di organizzazione, gestione e controllo (il “**Modello 231**”) ai sensi del D. Lgs. n. 231/2001 (il “**Decreto**”) ed ha nominato il proprio Organismo di Vigilanza 231.

Delta nell'esercizio delle proprie attività si impegna a non porre in essere, anche tramite propri dipendenti, collaboratori, consulenti, nonché propri soci e amministratori, atti o comportamenti in contrasto con le prescrizioni previste dal proprio Modello 231 e dal proprio Codice Etico nonché atti o comportamenti in contrasto con le disposizioni previste dal Decreto.

A tal riguardo, Atersir dichiara, per quanto di propria competenza: i) di essere a conoscenza della normativa prevista dal Decreto relativa alla responsabilità amministrativa degli enti; ii) di avere preso atto, per quanto di propria competenza nell'ambito delle attività previste, dei principi e contenuti del Modello 231 e del Codice Etico adottato da Delta pubblicato su sito web della Società.

Atersir nell'ambito del rapporto contrattuale con Delta si impegna a non porre in essere, anche tramite propri dipendenti, collaboratori, consulenti, nonché propri soci e amministratori:

- atti o comportamenti in contrasto con le disposizioni del Decreto, ovvero che potrebbero determinare o agevolare la commissione di reati contemplati dal Decreto a prescindere dalla loro effettiva consumazione o punibilità;
- atti o comportamenti in contrasto con le prescrizioni previste dal Modello 231 e dal Codice Etico adottato da Delta.

Atersir si impegna ad ottemperare a richieste di informazioni o di esibizione di documenti da parte di Delta e dell'Organismo di Vigilanza ex D.Lgs. 231/2001 della medesima.

Inoltre, la Società ha attivato uno specifico canale di comunicazione ed una specifica procedura “Flussi informativi verso l'OdV” con lo scopo di segnalare e trasmettere allo stesso OdV eventuali violazioni del Codice Etico, dei protocolli 231 ed in genere delle prescrizioni previste nel Modello 231. Tali segnalazioni ed informazioni possono provenire anche da terze parti. Pertanto, tali segnalazioni ed informazioni possono essere indirizzate all'OdV al seguente indirizzo di posta elettronica [ODV231\_Deltasistemi@gruppo-delta.it] oppure possono essere recapitate allo stesso OdV all'indirizzo della Società.



Nel caso di inadempimento, anche parziale, degli obblighi sopra enunciati, Delta avrà la facoltà di recedere dal Contratto e, nei casi più gravi, di risolverlo, di diritto e con effetto immediato ex art. 1456 del cod. civ., fermo restando, anche indipendentemente dalla risoluzione del rapporto contrattuale, l'obbligo per Atersir di sostenere ogni danno e pregiudizio derivante dall'inadempimento, ivi compresa l'obbligazione di manlevare e tenere indenne Delta da qualsivoglia azione di terzi derivante o conseguente da tale inadempimento.

### 17. Clausola privacy

Ai fini del presente contratto, le Parti dichiarano di essersi reciprocamente informate sul trattamento dei dati personali ex artt. 12, 13 e 14 del Regolamento UE 679/2016 (Allegato "E")

\* \* \*

Allegati ut supra.

Letto, confermato e sottoscritto.

Bologna, \_\_\_\_\_

Il Locatore

-----

Il Conduttore

-----

Le clausole del presente contratto di sublocazione ad uso non abitativo indicate ai numeri 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17 sono tutte e nessuna esclusa specificamente approvate ed accettate dalle Parti perché essenziali ex artt. 1341 e 1342 cod. civ. e per adesione e conferma delle stesse le Parti sottoscrivono nuovamente.

Letto, confermato e sottoscritto.

Bologna, \_\_\_\_\_

Il Locatore

-----

Il Conduttore

-----



Allegato alla determinazione n. 187 del 1 settembre 2021

Oggetto: **Rinnovo del contratto di locazione dei locali ad uso ufficio siti al terzo piano dell'immobile di via Cairoli 8/f Bologna per la sede centrale dell'Agenzia. Approvazione schema di contratto.**

Visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria a norma dell'art. 183 comma 7 del d.lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Il Dirigente  
Area Amministrazione  
e Supporto alla Regolazione  
Dott.ssa Elena Azzaroli  
(documento firmato digitalmente)

Data di esecutività  
Bologna, 1 settembre 2021