ARPAT
Agenzia regionale
per la protezione ambientale
della Toscana

Decreto del Direttore generale nr. 171 del 24/09/2025

Proponente: *Armando Forgione*

Patrimonio Immobiliare Impianti e Reti

Pubblicità/Pubblicazione: Atto soggetto a pubblicazione *integrale* (sito internet)

Visto per la pubblicazione - Il Direttore generale: Dott. Pietro Rubellini

Responsabile del procedimento: *Ing. Armando Forgione*

Estensore: *Giuseppe Margarito*

Oggetto: Locazione dell'immobile ad uso magazzino – deposito ed archivio cartaceo, ubicato in Firenze, con accesso da via G. Tartini n.c. 13/a e via G. B. Pergolesi n.c. 3/a. , ed approvazione dello schema contrattuale.

ALLEGATI N.: 2

Denominazione	*Pubblicazione*	*Tipo Supporto*
Allegato 1) Relazione Tecnica	sì	digitale
Allegato 2) schema contratto	sì	digitale

Natura dell'atto: *immediatamente eseguibile*

Trattamento dati personali: *Sì* **Numerosità degli interessati:** *1 - 1.000*

Il Direttore generale

Vista la L.R. 22 giugno 2009, n. 30 e s.m.i., avente per oggetto "Nuova disciplina dell'Agenzia regionale per la protezione ambientale della Toscana (ARPAT)" ;

Richiamato il decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 74 del 23.03.2021, con il quale il sottoscritto è nominato Direttore generale dell'Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale della Toscana;

Considerata la decorrenza dell'incarico di cui sopra dal 1° maggio 2021;

Dato atto che con decreto del Direttore generale n. 50 del 05.03.2024 è stato adottato il Regolamento di organizzazione di ARPAT, ai sensi dell'art. 20 co. 3 della LRT n. 30/2009, (approvato dalla Giunta Regionale Toscana con delibera n. 968 del 05/08/2024), successivamente adeguato alla DGRT 968/24 con decreto del Direttore generale n. 167 del 05.09.2024;

Visto l'"Atto di disciplina dell'organizzazione interna" approvato con decreto del Direttore generale n. 270/2011, modificato ed integrato con decreti n. 87 del 18.05.2012 e n. 2 del 04.01.2013, nonché l'"Atto di disciplina dell'organizzazione interna" approvato con decreto del Direttore generale n. 225 del 27.11.2024 in corso di attuazione;

Ricordato che con decreto del Direttore generale n. 136 del 18.09.2013 è stato approvato lo schema contrattuale per l'acquisizione in locazione dell'immobile ad uso magazzino, deposito e archivio cartaceo ubicato a Firenze, con accesso da via G. Tartini n.c. 13/a e via G.B. Pergolesi n.c. 3, con decorrenza dal 01.10.2013 e durata pluriennale di sei anni, tacitamente rinnovabile ai sensi dell'art. 28 della L. 392/78, la cui scadenza è prevista al 30.09.2025;

Considerato che permangono le necessità di questa Agenzia di continuare ad utilizzare tali ambienti per stoccare materiale vario (arredi, scrivanie, sedie ed altro) e per l'archiviazione della documentazione d'ufficio e conservazione permanente di ARPAT, già adeguata alle esigenze sviluppate durante il periodo di locazione;

Dato atto che, ai sensi delle norme regionali in materia di governo del patrimonio immobiliare, è stata richiesta alla Regione Toscana l'eventuale disponibilità di un immobile nella medesima zona, di analoghe dimensioni e destinazione, e che la Regione Toscana, con propria nota, ha comunicato la non disponibilità di beni con le caratteristiche richieste ricadenti nelle vicinanze della sede della Direzione generale – Area Vasta Centro di ARPAT (agli atti SPIIR);

Vista la relazione dell'Ing. Armando Forgione, Dirigente Responsabile del Settore Patrimonio Immobiliare, Impianti e Reti (Prot. ARPAT n. 77839 del 19/09/2025, Allegato "1"), con la quale viene proposta la continuazione dell'utilizzo degli ambienti già destinati a magazzino e archivio, considerata la disponibilità della Soc. Raggiolo S.r.l., proprietaria dell'immobile, a trattare la stipula di un nuovo contratto di locazione a decorrere dal 01.10.2025 con analoga durata (Protocollo ARPAT n. 74035 del 19/09/2024, agli atti SPIIR);

Visto che nella citata relazione il Responsabile SPIIR attesta la congruità della spesa prevista, pari a euro 58.000,00 annui, sulla base dei valori medi dell'Agenzia delle Entrate per locazioni con simile destinazione nell'area fiorentina;

Visto lo schema del contratto di locazione ad uso deposito/magazzino/archivio da stipularsi con la Società Raggiolo S.r.l., (Allegato "2");

Preso atto che agli atti SPIIR (Prot. ARPAT n. 77659 del 19/09/2025) è stata acquisita la certificazione APE per l'unità immobiliare in via G. Tartini 13/A angolo via G.B. Pergolesi 3/A, redatta ai fini della stipula del nuovo contratto di locazione pluriennale.

Visto il parere positivo di regolarità contabile in esito alla corretta quantificazione ed imputazione degli effetti contabili del provvedimento sul bilancio e sul patrimonio dell'Agenzia espresso dal

Responsabile del Settore Bilancio e contabilità riportato in calce;

Visto il parere positivo di conformità formale alle norme vigenti, espresso dal Responsabile del Settore Affari generali, riportato in calce;

Visti i pareri espressi in calce dal Direttore amministrativo e dal Direttore tecnico;

decreta

1. di prendere atto della proposta del Responsabile del Settore Patrimonio Immobiliare, Impianti e Reti relativa alla locazione dell'immobile ad uso magazzino, deposito e archivio cartaceo ubicato a Firenze, con accesso da via G. Tartini n.c. 13/a e via G.B. Pergolesi n.c. 3, per una superficie complessiva di circa 1.210 mq (Allegato "1") ;
2. di approvare lo schema contrattuale (Allegato "2"), con decorrenza dal 01.10.2025 e durata pluriennale di anni sei, tacitamente rinnovabile per un uguale periodo ai sensi dell'art. 28 della L. 392/78;
3. di dare atto che l'importo annuo della locazione è pari a euro 58.000,00 più IVA, e che a decorrere dal 01.10.2025 il pagamento avverrà con rate trimestrali di euro 14.500,00 ciascuna più IVA, dando atto che per l'anno 2025 la rata afferente sarà pari a euro 14.500,00 più IVA (corrispondente a tre mensilità);
4. di imputare il costo del canone di locazione alla voce "Godimento di beni di terzi" del bilancio preventivo 2025 e dei successivi bilanci annuali;
5. di individuare quale responsabile del procedimento l'Ing. Armando Forgione, Dirigente Responsabile SPIIR, ai sensi dell'art. 4 della L. n. 241/1990 e s.m.i.
6. di dichiarare il presente decreto immediatamente eseguibile, al fine di consentire l'immediata stipula del contratto di locazione.

Il Direttore generale
Dott. Pietro Rubellini*

* "Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi del D.Lgs 82/2005. L'originale informatico è stato predisposto e conservato presso ARPAT in conformità alle regole tecniche di cui all'art. 71 del D.Lgs 82/2005. Nella copia analogica la sottoscrizione con firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del soggetto responsabile secondo le disposizioni di cui all'art. 3 del D.Lgs 39/1993."

Il Decreto è stato firmato elettronicamente da:

- Marta Bachechi , responsabile del settore Affari generali in data 22/09/2025
- Andrea Rossi , responsabile del settore Bilancio e Contabilità in data 22/09/2025
- Armando Forgione , il proponente in data 23/09/2025
- Paola Querci , Direttore amministrativo in data 23/09/2025
- Sandra Botticelli , Direttore tecnico in data 24/09/2025
- Pietro Rubellini , Direttore generale in data 24/09/2025

Sistema Nazionale per la Protezione dell'Ambiente

ARPAT
Agenzia regionale per la protezione ambientale della Toscana

Allegato 1)

REGIONE TOSCANA

ARPAT - Direzione amministrativa - Settore Patrimonio Immobiliare Impianti e Reti

Via Ponte alle Mosse 211 – 50144 – Firenze

RELAZIONE TECNICA

per un nuovo contratto di locazione dell'immobile ad uso magazzino – deposito ed archivio cartaceo, ubicato in Firenze, con accesso da via G. Tartini n.c. 13/a e via G. B. Pergolesi n.c. 3/a, e relativa approvazione dello schema contrattuale.

Come è noto il contratto di locazione pluriennale dell'immobile ad uso magazzino, deposito e archivio cartaceo di ARPAT, della superficie complessiva di circa 1.210 mq, ubicato a Firenze con accesso da via G. Tartini n.c. 13/a e via G.B. Pergolesi n.c. 3, di proprietà della Soc. Raggiolo S.r.l., è in scadenza al 30/09/2025.

Considerate le immutate necessità dell'Agenzia di continuare ad utilizzare tali ambienti per lo stoccaggio di materiale vario (arredi, scrivanie, sedie) e per l'archiviazione della documentazione a conservazione permanente, a servizio dell'intera ARPAT, e alla luce della rinnovata disponibilità della proprietà a trattare la stipula di un nuovo contratto di locazione a decorrere dal 01/10/2025 (Prot. ARPAT n. 74035 del 19/09/2024), si è provveduto, come previsto dalle norme regionali in materia di governo del patrimonio immobiliare, a richiedere alla Regione Toscana l'eventuale disponibilità di immobili simili nella medesima zona (Prot. ARPAT n. 99511 del 10/12/2024).

In data 19/12/2024, con Prot. n. 10556, la Regione Toscana ha comunicato che non vi sono beni disponibili con le caratteristiche richieste.

Si fa altresì presente che agli atti SPIIR (Prot. ARPAT n. 77659 del 19/09/2025) è stata acquisita la certificazione APE per l'unità immobiliare in Via G. Tartini 13/A angolo Via G.B. Pergolesi 3/A, redatta ai fini della stipula del nuovo contratto di locazione pluriennale.

Sulla base del valore medio stimato per locazioni similari (range di mercato: 3,3–6,4 euro/mq/mese), indicato dall'Agenzia delle Entrate per immobili con analoga destinazione nell'area fiorentina, il canone annuo stimato per l'immobile in oggetto risulta pari a euro 63.000,00 oltre IVA.

tel. 055.32061 - fax 055.3206324 - p.iva 04686190481 - www.arpat.toscana.it
per comunicazioni ufficiali PEC: arpat.protocollo@postacert.toscana.it - (accetta solo PEC), per informazioni ambientali: urp@arpat.toscana.it

Dalla successiva contrattazione con il rappresentante della proprietà, è stata concordata una proposta economica finale pari a euro 58.000,00 annui oltre IVA, da ritenersi congrua ed accettabile alla luce delle considerazioni precedenti.

In conclusione, alla luce di quanto sopra espresso si propone di:

- approvare lo schema contrattuale allegato, per la stipula di un nuovo contratto di locazione pluriennale con la Società Raggiolo S.r.l., relativo all'unità immobiliare al piano terreno, ubicata a Firenze con accessi da via G.B. Pergolesi n.c. 3/a e via G. Tartini n.c. 13/a, per una superficie complessiva di circa 1.210 mq, ad uso magazzino, deposito e archivio cartaceo;
- ritenere congruo il valore del canone di locazione pari a euro 58.000,00 annui oltre IVA.

Il Dirigente Responsabile SPIIR
Ing. Armando Forgione[1];

[1] Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi del D.Lgs 82/2005. L'originale informatico è stato predisposto e conservato presso ARPAT in conformità alle regole tecniche di cui all'art.71 del D.Lgs 82/2005. Nella copia analogica la sottoscrizione con firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del soggetto responsabile secondo le disposizioni di cui all'art. 3 del D.Lgs 39/1993

tel. 055.32061 - PEC: arpat.protocollo@postacert.toscana.it - p.iva 04686190481 - www.arpat.toscana.it - urp@arpat.toscana.it

Allegato 2)

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO TRANSITORIO DIVERSO DI ABITAZIONE (ART. 27 – 1° Co. DELLA L. 392/1978).

L'anno duemilaventicinque (2025) nel mese e nel giorno dell'ultima firma digitale apposta

tra

La , con sede legale in in persona del Sig. , nella sua qualità di Amministratore Unico

(parte locatrice)

e

l'Agenzia regionale per la protezione ambientale della Toscana (ARPAT), C.F./Partita IVA n. 04686190481, di seguito denominata "Agenzia", con sede legale in Firenze, Via Ponte alle Mosse 211, rappresentata dal Dott. Pietro Rubellini, domiciliato per la carica ricoperta in via Ponte alle Mosse 211, il quale interviene nella sua qualità di Direttore Generale dell'Agenzia, nominato con decreto del Presidente della Giunta Regionale Toscana n. 74 del 23.03.2021, che autorizza ad impegnare legalmente e formalmente l'Agenzia, per il presente atto, il cui schema è stato approvato con decreto n. ……

(parte conduttrice)

Premesso che:

la Società Raggiolo s.r.l., ha manifestato, con nota pervenuta all'Agenzia in data 19.09.2024 e protocollata al n° 0074035, la propria disponibilità a concedere i locali in affitto posti in Firenze con accesso da Via G. Tartini n.c. 13/a e via G.B. Pergolesi n.c. 3/a, già facenti parte del precedente contratto pluriennale la cui scadenza è prevista al prossimo 30.09.2025;

l'Agenzia considerata la necessità di dover continuare ad utilizzare tali spazi ad

uso magazzino ed archivio, ha provveduto comunque a richiedere alla Regione Toscana, l'eventuale disponibilità di immobili regionali o di altre agenzie regionali nei pressi della sede dell'Agenzia ricevendo, in data 19.12.2024 protocollo 0102556, la comunicazione che non è disponibile alcun bene con le caratteristiche richieste;

Tutto ciò premesso, le parti convengono:

ART. 1- CONSENSO ED OGGETTO

La Società Raggiolo s.r.l., d'ora in poi denominata anche parte locatrice, rappresentata come sopra, concede in locazione all'Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale della Toscana (ARPAT), d'ora in poi denominata anche parte conduttrice, l'immobile sito in Firenze via G. Tartini n.c. 13/a e via G.B. Pergolesi n.c. 3/a, per una superficie complessiva di circa mq. 1.210,00 meglio individuati nella planimetria allegata che, previa sottoscrizione delle parti, si allega quale parte integrante e sostanziale del presente atto.

L'unità immobiliare oggetto del presente atto è censita, al N.C.E.U. del Comune di Firenze nel foglio di mappa 52, particella 151 sub.504 e particella 159 sub. 500, categoria D/7 Rendita euro 7.172,00.

ART. 2 – DESTINAZIONE D'USO

I locali oggetto del presente contratto sono affidati in locazione ad uso esclusivo di magazzino/deposito e archivio cartaceo.

Qualsiasi mutamento di destinazione, anche parziale è tassativamente vietata.

La parte conduttrice dichiara di essere in possesso di ogni autorizzazione amministrativa e di legge necessaria per lo svolgimento e l'esercizio della predetta attività e comunque, esonera espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità al riguardo, dichiarando e riconoscendo l'immobile, per la sua

destinazione urbanistica e per le strutture ed impianti di cui è dotato, perfettamente idoneo in relazione alla pattuita destinazione.

ART. 3 - DURATA DELLA LOCAZIONE

La locazione decorre dal 01/10/2025, ed ha durata pluriennale di anni sei con scadenza il 30.09.2031, tacitamente rinnovabile per un uguale periodo ai sensi dell'art. 28 della L. 392/'78.

La parte conduttrice, ai fini di quanto stabilito dall'art. 27, comma 5 della Legge 392/'78, dichiara, e la parte locatrice ne prende atto, che il contratto in oggetto è sottoscritto, continuando ad avere la necessità di utilizzare alcuni locali, per adibirli a magazzino/deposito e archivio cartaceo.

Le parti convengono, ai sensi e per gli effetti di cui al comma 7 dell'art. 27, che il conduttore possa recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, almeno sei mesi prima della data il cui recesso deve avere esecuzione.

ART. 4 - CANONE E CONDIZIONI DI PAGAMENTO

Il canone di locazione è pattuito fra le parti in euro 58.000,00 annui, oltre I.V.A. al 22% pari ad euro 12.760,00 e quindi per complessivi euro 70.760,00 annui che la parte conduttrice verserà in rate trimestrali anticipate di euro 14.500,00 cadauna, oltre I.V.A, entro e non oltre il giorno cinque di ogni trimestre a partire dal mese di decorrenza della locazione, e spese condominiali di competenza della parte conduttrice, purché evidenziate nei bilanci condominiali approvati.

In caso di ritardato pagamento graveranno sulla parte conduttrice gli interessi moratori nella misura pari al doppio del tasso legale.

Le parti convengono che l'importo del canone di locazione sopra determinato sarà aggiornato secondo le leggi che regolano tale istituto per i contratti delle

pubbliche amministrazioni, e tali normative saranno applicate al presente contratto di locazione come patto contrattuale fin d'ora voluto dalle parti.

Oltre al canone di locazione sono a carico della parte conduttrice gli oneri accessori di cui agli art. 9 e 10 L. 392/1978.

ART. 5 – AGGIORNAMENTO ISTAT

Dall'inizio del secondo anno di locazione, il canone sarà aggiornato automaticamente e senza bisogno di preventiva richiesta, con riferimento alle variazioni del potere di acquisto dell'euro verificatosi nell'anno precedente e nella misura del 75% di quelle accertate dall'ISTAT, e così successivamente di anno in anno; l'adempimento sopra riportato, verrà effettuato secondo quanto previsto dalla norma finanziaria, L. n° 135 del 7 agosto 2012, che ha convertito il precedente D.L. n° 95/'2012, spending review.

Per ogni eventuale ritardo nella corresponsione del suddetto canone saranno applicati gli interessi legali.

ART. 6 – DEPOSITO CAUZIONALE.

A garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni tutte assunte con la sottoscrizione del presente contratto, la parte conduttrice ha già versato prima d'ora la somma di euro 10.500,00 (diecimilacinquecento/00). La stessa si obbliga, inoltre, ad integrare tale deposito, mediante bonifico sul conto corrente bancario intestato a intrattenuto presso la Banca di Roma IBAN , con l'importo di euro 4.000,00 (quattromila/00) per un totale complessivo di euro 14.500,00.

Il deposito sarà rimborsato solo dopo l'avvenuta riconsegna dei locali oggetto del presente contratto di locazione o dopo la regolazione dei rapporti giuridici eventualmente insorti a seguito del verbale di riconsegna di cui al successivo art.

12.

ART. 7 – MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

Sono a carico del conduttore tutte le riparazioni ordinarie di qualunque natura, dipendenti da deterioramenti prodotti all'uso.

Ai sensi del comma 1 dell'art. 1576 del C.C., le spese di straordinaria manutenzione devono essere sostenute dalla parte locatrice.

La parte conduttrice non potrà far eseguire nell'immobile locato e negli accessori o pertinenze alcuna opera di trasformazione o modifica strutturale senza il preventivo consenso scritto della parte locatrice, fermo restando l'obbligo del conduttore, ove tali opere fossero eseguite per necessità propria, di ripristinare l'immobile nello stato precedente.

Tutte le opere che saranno eseguite dalla parte conduttrice dell'immobile con il consenso della parte locatrice verranno gratuitamente acquisite, salvo patto contrario in forma scritta e salvo il diritto della parte locatrice di esigere, a sua scelta, la rimessa in pristino dei locali alla fine della locazione.

La parte conduttrice prende atto ed accetta che tutti gli impianti presenti nell'immobile oggetto del presente contratto sono consegnati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. Eventuali ulteriori necessità di personalizzazioni, adeguamenti o interventi necessari per migliorarne il funzionamento, saranno integralmente a cura spese e responsabilità esclusiva della parte conduttrice. Di tale situazione si è tenuto conto nella negoziazione del presente contratto e nella determinazione del canone di locazione.

ART. 8 – DIVIETO DI SUBLOCAZIONE E DI COMODATO

La parte conduttrice non può sublocare né cedere, neppure in comodato, totalmente o parzialmente, l'immobile oggetto del presente contratto di

locazione, nonché cedere ad altri il contratto stesso.

ART. 9 - VISITA DEI LOCALI

La parte conduttrice dovrà consentire alla parte locatrice o a suoi incaricati la visita dei locali oggetto della presente locazione in due convenienti ore di almeno due giorni al mese da concordare fra le parti.

ART. 10 - ESONERO DA RESPONSABILITÀ

La parte conduttrice esonera espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possano derivarle da caso fortuito o forza maggiore nonché da fatto doloso o colposo di terzi.

La parte locatrice è altresì esonerata da ogni responsabilità per danni derivanti da eventuale sospensione dei servizi a lei non imputabili.

ART. 11 - ASSICURAZIONE IMMOBILE

La parte conduttrice dichiara di aver stipulato con la Società Generali Italia s.p.a., la polizza per la copertura assicurativa del rischio locatizio.

ART. 12 - RICONSEGNA DELL'IMMOBILE

La parte conduttrice si obbliga a riconsegnare le unità immobiliari in oggetto nel medesimo stato in cui l'ha ricevute, salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso del bene in conformità alla destinazione d'uso convenuta.

Le parti convengono che la riconsegna andrà comunque fatta mediante apposito verbale da redigere entro il termine di 15 giorni successivi alla data di scadenza del contratto stesso.

ART. 13 - ELEZIONE DI DOMICILIO

Ad ogni effetto derivante dal presente contratto compresa la notifica degli atti giudiziari il conduttore elegge domicilio presso la sede legale in Firenze, via Ponte alle Mosse, 211.

ART. 14 - RINVIO A DISPOSIZIONI DI LEGGE

Per tutto quanto non previsto dal presente contratto le parti richiamano le disposizioni del codice civile, della legge 27 luglio 1978 n. 392 e successive modificazioni nonché gli usi locali non incompatibili con le leggi predette.

ART. 15 - FORO COMPETENTE

Per ogni controversia derivante dal presente contratto di locazione è competente il Foro di Firenze.

ART. 16 - REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO

Le spese di registrazione del contratto e quelle relative agli eventuali rinnovi futuri faranno carico alle parti nella misura del 50% cadauna.

ART. 17 – BOLLO

L'imposta di bollo farà carico a ciascuno delle parti in ragione del 50% del suo ammontare ai sensi dell'art. 22 del DPR 642 del 26.10.1972.

Redatto in triplice originale, viene letto, confermato e sottoscritto.

Per la proprietà,

L'Amministratore Delegato

Per l'ARPAT

IL Direttore Generale

Dott.

Agli effetti di cui agli artt. 1341 e 1342 del Codice civile le parti dichiarano di approvare espressamente le disposizioni del presente contratto qui di seguito specificate: Art. 3 (Durata della locazione); Art. 10 (Esonero da responsabilità); Art. 13 (Elezione di domicilio); Art. 15 (Foro competente).

Letto, confermato e sottoscritto

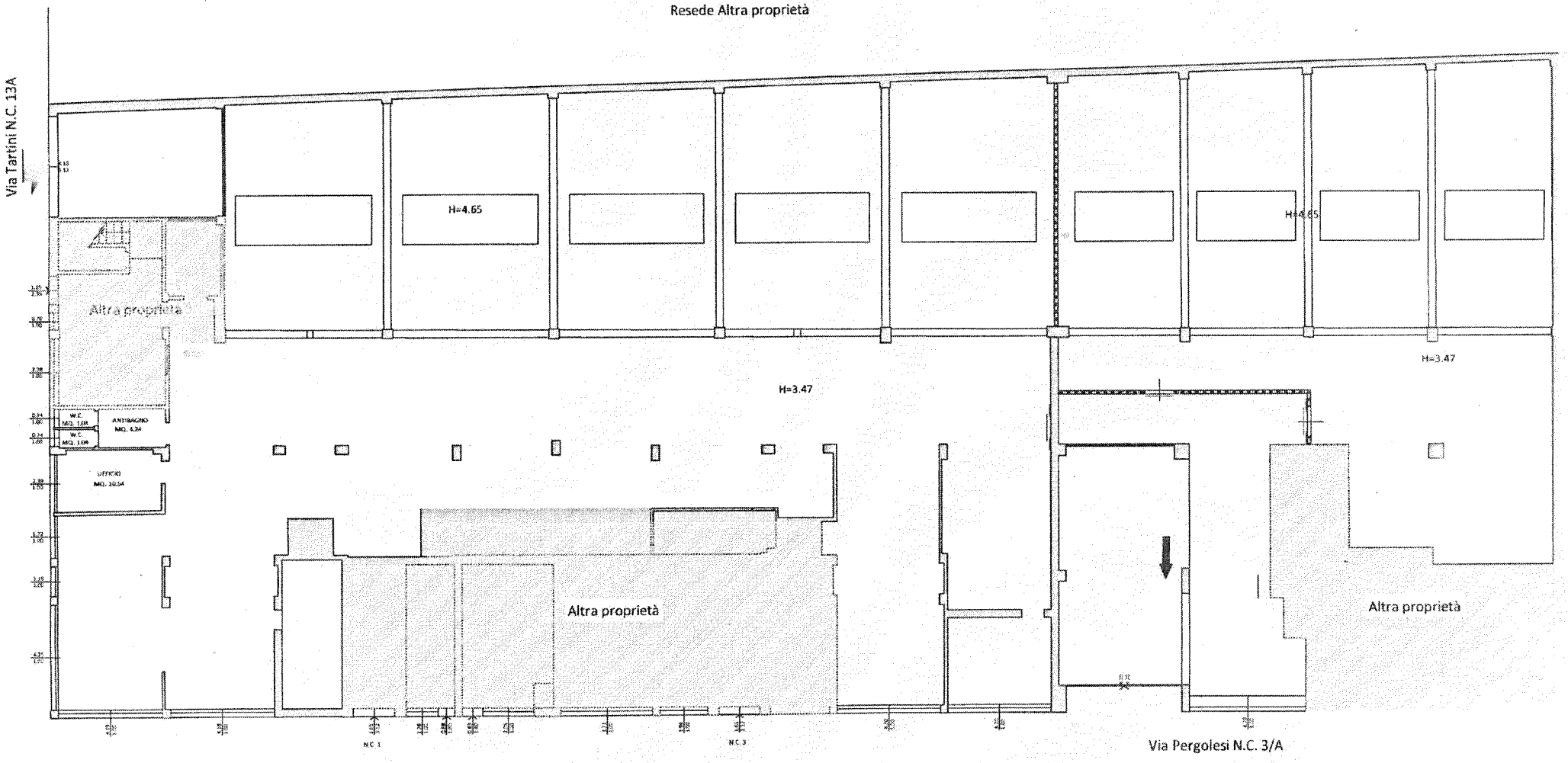
Per la proprietà,

L’Amministratore Delegato

Per l’ARPAT

IL Direttore Generale

Dott.


Resede Altra proprietà
Via Tartini N.C. 13A
H=4.65
H=4.65
H=3.47
H=3.47
Altra proprietà
W.C.
MQ. 1.08
ANTIBAGNO
MQ. 4.24
W.C.
MQ. 1.08
UFFICIO
MQ. 10.54
Altra proprietà
Altra proprietà
N.C. 1
N.C. 3
Via Pergolesi N.C. 3/A