



IRPINIAMBIENTE S.P.A.



CERTIFICATO N. E779  
SISTEMA DI GESTIONE AMBIENTALE  
ISO 14001:2015

## DECRETO n. 80 del 29.10.2020

**OGGETTO:** SERVIZIO DI TRASFERENZA PRESSO LA SEDE DI FLUMERI - TRASFERIMENTO PROVVISORIO PRESSO LA STRUTTURA AIR SPA DI ARIANO IRPINO - LOCAZIONE AD USO TRANSITORIO - APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONTRATTO

### L' AMMINISTRATORE UNICO

#### Premesso che:

- la società Irpiniambiente S.p.A., è affidataria del servizio di gestione del ciclo integrato dei rifiuti per la Provincia di Avellino ai sensi della Legge Regionale 4/2007 e ss.mm.ii. e D.L. 30/12/2009, n. 195 convertito in Legge del 26/02/2010, n. 26, e ss.mm.ii.;
- con atto n. 4 del 30/09/2010 – il Presidente della Provincia – Commissario Straordinario ex articolo 11 legge 26/02/2010 di conversione del D.L. n. 195/2009 – approvava il Piano industriale per la gestione dei rifiuti della Provincia di Avellino;
- con Contratto di servizio Rep. n. 117 del 02/12/2010, registrato in Avellino il 20/12/2010 al n. 1015, la Provincia di Avellino ha affidato ad Irpiniambiente S.p.A. la gestione del ciclo integrato dei rifiuti al fine del perseguimento della missione di carattere generale di competenza della Provincia ai sensi della L.R. 4/2007 e della Legge n. 26 del 26/02/2010 di conversione con modificazioni del D.L. n. 195/2009;

1

#### Vista

- la L.R. n. 6 del 04.04.2016 art. 14 comma 3 che recita "In fase transitoria di riordino de ciclo dei rifiuti, in attesa degli affidamenti che saranno disposti dagli Enti di Governo negli ambiti ottimali, proseguono le attività attribuite alle società provinciali ai sensi delle norme vigenti";
- il D.lgs. 19 aprile 2017, n. 56 "Disposizioni integrative e correttive al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50";

#### Considerato che

- alla luce dell'attuale assetto normativo la società Irpiniambiente S.p.A. manterrà la propria struttura ed organizzazione operativa "fino alla data dell'effettivo avvio di esercizio da parte del nuovo soggetto gestore individuato ai sensi" della L.R. n.14 del 26.05.2016;
- con nota prot.n.12613 del 29.10.2020 il Responsabile dello STIR di Avellino comunicava il raggiungimento della quota di 19.632,60 tonnellate di umido proveniente da RD avente Codice CER 20.01.08 conferito presso lo STIR di Avellino a fronte delle 20.000 autorizzate nella vigente AIA.

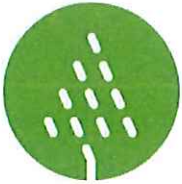
#### *Irpiniambiente s.p.a.*

Sede legale                      Sede amministrativa  
Piazza Libertà, 1              Via Cannaviello, 57  
83100 Avellino                      83100 Avellino



Tel. 39.0825 697711  
Fax + 39.0825 697718  
e-mail: [segreteria@irpiniambiente.it](mailto:segreteria@irpiniambiente.it)  
pec: [posta@pec.irpiniambiente.it](mailto:posta@pec.irpiniambiente.it)  
P.Iva 02626510644





## IRPINIAMBIENTE S.P.A.

**Preso atto** che, sulla base di quanto innanzi l'azienda, dopo aver acquisita l'offerta economica, in via d'urgenza, da operatori del settore, provvederà ad assicurare il conferimento della frazione umida dei rifiuti solidi urbani per un quantitativo pari a 1000 tonnellate così da avere capacità operativa per i prossimi 20-24 giorni;

### Considerato che:

- la struttura aziendale della sede operativa di Flumeri prevede l'esercizio di attività legate a quella tipica ed originaria della "trasferenza" dei rifiuti oltre a quella, che si è andata aggiungendo nel corso degli anni, di polo logistico della mobilità per il servizio di raccolta dedicato ad oltre una settantina di comuni delle zone interne (Alta Irpinia, Arianese, Valle Uficta, Baronica, ecc.);
- la concomitante presenza del personale dipendente impegnato nella gestione delle attività dell'impianto di "trasferenza" con quello impegnato nel servizio di raccolta ha determinato, di fatto, una congestione del sito, con un evidente intralcio all'ordinato e funzionale svolgimento delle attività ivi insediate per il gran numero di mezzi e dei uomini che ci lavorano;
- tale condizione di oggettiva difficoltà operativa, evidenziata anche dal responsabile dell'impianto in alcune corrispondenze, oltre a che preoccupare dal punto di vista della gestione efficiente dei servizi, preoccupa sotto l'aspetto della sicurezza dei lavoratori, in modo particolare nell'attuale situazione di emergenza epidemiologica legata alla diffusione del contagio da coronavirus;
- la congestione del sito di trasferimento ad opera dei mezzi e del personale dipendente deputato al servizio di raccolta finisce con il pregiudicare anche l'ottimale utilizzo degli impianti ivi allocati oltre che le attività gestionali legate alla "trasferenza" dei rifiuti, con una ricaduta negativa in termini di maggiori costi e di minore efficienza, tralasciando i già citati aspetti legati alla sicurezza sui luoghi di lavoro del personale dipendente ivi allocato;

2

**Dato atto** che nelle more del citato affidamento e per esigenza di contenimento della spesa, per ovvie ragioni di economicità e di efficienza nella gestione del servizio di igiene urbana, l'azienda ha necessità di assicurarsi la disponibilità di un'altra e diversa struttura operativa così da spostare parte della propria flotta di automezzi attualmente ricoverati presso la stazione di trasferimento di Flumeri così da decongestionare la stessa e consentire l'esercizio a pieno regime del conferimento e della trasferimento dei rifiuti da inviare allo smaltimento;

**Preso atto** della dichiarata disponibilità della AIR Autoservizi Irpini spa di concedere, nella forma della locazione commerciale ad uso transitorio, ad Irpiniambiente spa l'utilizzo della sede operativa/struttura aziendale (costituita da: fabbricati per uffici, capannoni industriali, manufatti pertinenziali e aree scoperte), sita in comune di Ariano irpino, contrada Cardito, così come formalmente richiesto, giusta nota prot. n. 12456 del 27/10/2020;

**Considerato** che la struttura, previamente oggetto di ispezione e verifica tecnica da parte del personale della società Irpiniambiente spa, all'uopo coadiuvato dal personale della AIR spa, ha trovato l'immobile confacente all'uso cui dovrà essere destinato e idoneo allo scopo cui dovrà essere adibito, ancorché bisognoso di interventi di manutenzione straordinaria di revisione e rifacimento di impianti elettrici ed idraulici (uffici e servizi) e rifacimento intonaci interni e tinteggiatura;

**Visto** lo schema di contratto di locazione all'uopo redatto (completo di relativa planimetria) sulla base della perizia di stima elaborata da AIR spa;

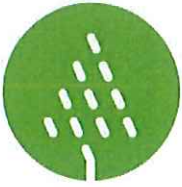
### ***Irpiniambiente s.p.a.***

Sede legale	Sede amministrativa
Piazza Libertà, 1	Via Cannaviello, 57
83100 Avellino	83100 Avellino

  
Tel. 39.0825 697711  
Fax + 39.0825 697718  
e-mail: [segreteria@irpiniambiente.it](mailto:segreteria@irpiniambiente.it)  
pec: [posta@pec.irpiniambiente.it](mailto:posta@pec.irpiniambiente.it)  
P.Iva 02626510644







## IRPINIAMBIENTE S.P.A.

**Ritenuto** che la AIR spa come la stessa IRPINIAMBIENTE S.p.A. svolge un servizio pubblico di interesse generale ed è anch'essa un'azienda a partecipazione pubblica;

**Attesa** la necessità di procedere di provvedere

### Visti:

- lo statuto societario,
- il D.Lgs 175/2016 e s.m.i.
- il codice civile e le norme in materia di locazione,

## DECRETA

per le considerazioni e le motivazioni espresse nella parte premessa, che qui si intendono integralmente trascritte;

- **di utilizzare**, in via provvisoria e per il periodo massimo di sei mesi, salvo eventuali proroghe dovute al perdurare delle esigenze di gestione del servizio di igiene urbana di Irpiniambiente spa, la struttura/sede operativa di AIR spa sita in comune di Ariano Irpino, loc.tà Cardito, per lo svolgimento delle attività di raccolta e conferimento dei rifiuti delle aree geografiche dell'Arianese, della Valle Ufita e della Baronina, attualmente garantite dagli automezzi e dal personale dipendente di stanza presso la sede di Flumeri;
- **di approvare**, lo schema di contratto di locazione all'uopo predisposto ed allegato alla presente per farne parte integrante e sostanziale;
- **di nominare** quale RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO, ai sensi della l.n. 241/90 l'ing. Carmine Iandolo
- **di trasmettere** il presente decreto al Direttore Generale., al R.U.P., al D.E.C. al Responsabile Ufficio Finanziario e all'Ufficio Gare e Contratti, per tutti gli atti consequenziali, ciascuno per le proprie competenze.

3

L'Amministratore Unico  
Avv. Matteo Sperandeo

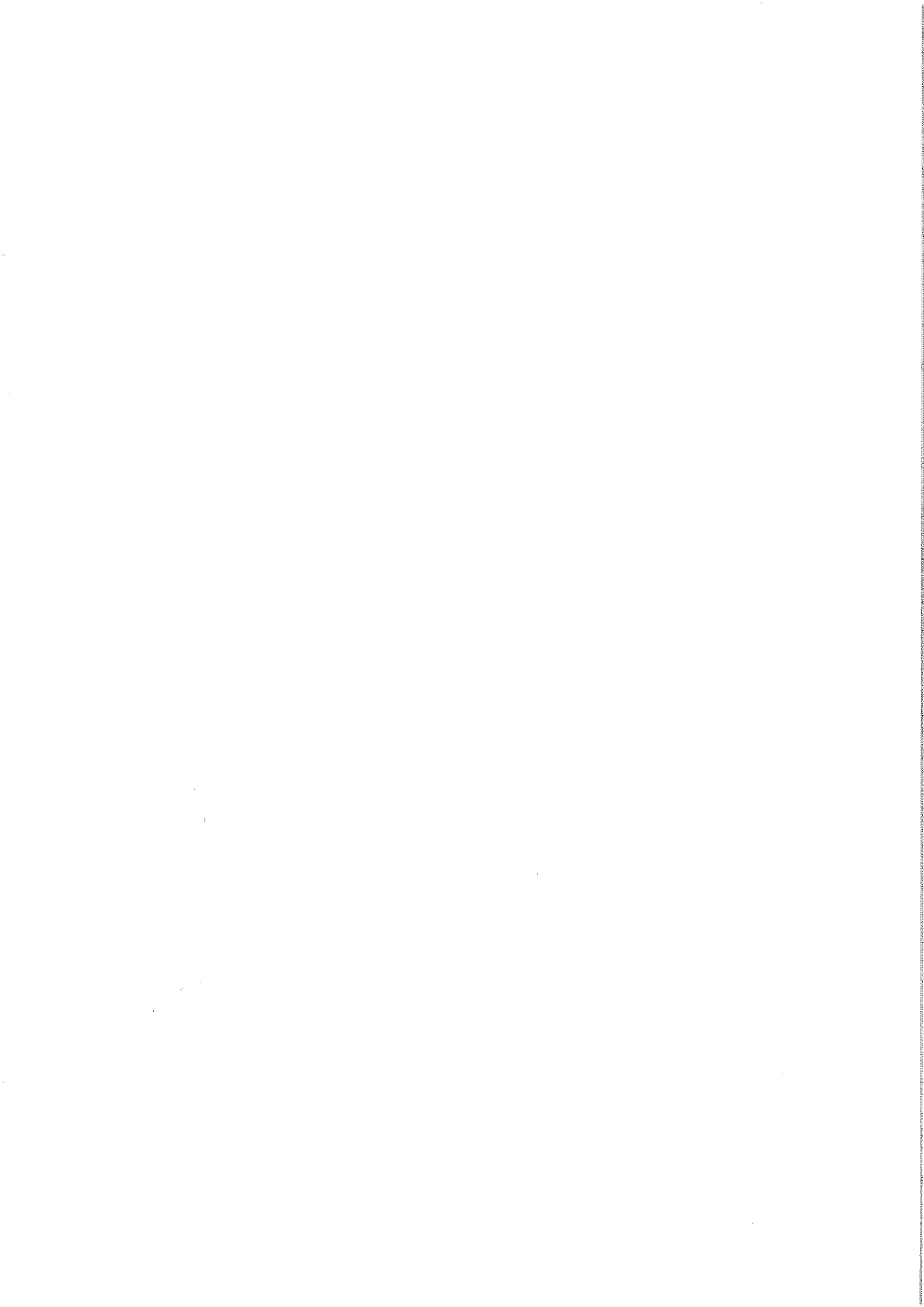
Il sottoscritto dott. Andrea Maffei, in qualità di Responsabile Finanziario, esprime parere favorevole di compatibilità e sostenibilità economica /finanziaria del servizio oggetto del presente decreto.

Il Responsabile Finanziario  
Dott. Andrea Maffei

### **Irpiniambiente s.p.a.**

Sede legale                      Sede amministrativa  
Piazza Libertà, 1              Via Cannaviello, 57  
83100 Avellino                  83100 Avellino

Tel. 39.0825 697711  
Fax + 39.0825 697718  
e-mail: [segreteria@irpiniambiente.it](mailto:segreteria@irpiniambiente.it)  
pec: [posta@pec.irpiniambiente.it](mailto:posta@pec.irpiniambiente.it)  
P.Iva 02626510644



## CONTRATTO DI LOCAZIONE

### TRANSITORIO AD USO COMMERCIALE

tra

**AUTOSERVIZI IRPINI spa (AIR spa)**, con sede legale in Avellino alla Via

Fasano Z.I. Pianodardine AV, numero di iscrizione al Registro delle Imprese

Codice Fiscale Partita I.V.A. 02237920646, in persona dell'Amministratore Unico

*pro tempore*, Dr. Anthony Acconcia, elettivamente domiciliato per la carica presso la

sede legale di Autoservizi Irpini spa (il "**Locatore**"),

e

**IRPINIAMBIENTE spa**, con sede legale piazza Libertà n.1 – (AV) codice

fiscale e partita I.V.A. 02626510644, in persona dell'Amministratore Unico *pro*

*tempore*, dr. Matteo Sperandeo, elettivamente domiciliato per la carica presso la

sede legale di Irpiniambiente spa (il "**Conduttore**"), che accetta, il complesso

immobiliare composto da:

#### **1) Capannone mq 979 così composto:**

a) locale per lavaggio mezzi aziendali di 240 mq;

b) locale officina dove avviene la riparazione degli autobus di 490 mq;

c) una terza parte di 240 mq in cui si distinguono, locali uffici e servizi igienici;

d) locale esterno di 9 mq;

#### **2) Secondo corpo di fabbrica mq 87 così composto:**

a) due locali uffici con annesso servizio igienico, di superficie netta 38,00 mq;

b) due sale personale, di superficie netta di 29,00 mq;

c) locale con annessi servizi igienici, di superficie di 20,00 mq;

#### **3) Superficie esterna costituita da due piazzali:**

660,00 mq antistante i fabbricati

2400 mq retrostante i fabbricanti ;

il tutto così come rappresentato e descritto nell'allegata planimetria sottoscritta tra le parti e che costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto.

La locazione è regolata dalle seguenti pattuizioni:

**Art. 1. Durata.** Il contratto è stipulato per la durata di sei (6) mesi, dal 20 novembre 2020 al 20 maggio 2021, allorché fatto salvo quanto previsto dall'articolo 2, cessa senza bisogno di alcuna disdetta.

**Art. 2. Esigenza del conduttore.** Le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il conduttore espressamente ha l'esigenza di utilizzare l'impianto per un periodo non eccedente i sei mesi per il seguente motivo: polo logistico e sede operativa dell'Arianese, della valle Ufita, e della Baronia.

**Art. 3. Canone.** Il canone mensile di locazione è convenuto in euro 4.300,00 oltre IVA, importo che il conduttore si obbliga a corrispondere a mezzo di bonifico bancario in n. sei rate eguali anticipate di euro 4.300,00 ciascuna, scadenti il 10 di ciascun mese.

**Art. 4. Deposito cauzionale.** A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto, il conduttore versa al locatore, che con la firma del contratto ne rilascia quietanza, una somma di euro 4.300,00 pari a n. una mensilità del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni periodo di locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

**Art.5. Spese di bollo e di registrazione.** Le spese del presente contratto e delle sue eventuali proroghe, nonché la tassa di bollo, sono a carico del conduttore.



L'imposta di registro è a carico per metà di ciascuna delle parti contraenti.

L'IVA, per dovuta, resta per intero a carico del conduttore, in regime di

splitpayment.

**Art. 6. Pagamento, risoluzione e prelazione.** Il mancato pagamento anche

parziale del canone di locazione, entro i termini di legge, così come la

sublocazione abusiva o il mutamento di destinazione dell'uso dei locali,

produrranno ipso iure la risoluzione del contratto per colpa del conduttore, fermo

restando l'obbligo di corrispondere il dovuto e il risarcimento del danno a favore

del locatore, a norma dell'art. 1456 cod. civ. In ogni caso il ritardato pagamento

del canone comporterà, per il conduttore, il pagamento di un interesse che viene

concordato in misura pari all'interesse legale aumentato di due punti, con

decorrenza al giorno successivo a quello pattuito per il pagamento, senza che

occorra costituzione in mora.

La vendita dell'unità immobiliare locata, in relazione della quale non viene

concessa la prelazione al conduttore, non costituisce motivo di risoluzione del

contratto.

L'Autoservizi Irpini spa, si riserva di indire apposita manifestazione di interesse

finalizzata all'alienazione del complesso immobiliare,

**Art.7. Uso.** L'immobile è ad esclusivo uso commerciale, con divieto al conduttore

di mutare anche in parte ed anche solo temporaneamente tale uso. È altresì vietata

la sublocazione, sia parziale che totale, anche se gratuita sotto forma di comodato

e la cessione del contratto. La violazione del presente patto produce l'automatica

risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 cod. civ.

Il Locatore resta esonerato da ogni responsabilità per difetto, per diniego o revoca

di concessioni, di autorizzazione o licenza amministrativa, anche se dipendenti

dalla cosa locata.

Sono a carico del conduttore tutti gli oneri accessori; sono altresì a carico del conduttore, oltre al canone, le spese di energia, la tariffa per la rimozione dei rifiuti, acqua, etc., nonché quant'altro per legge al medesimo spettante.

Resteranno a carico del conduttore la predisposizione di eventuali nuovi allacci ai pubblici servizi necessari per l'attività che verrà ad essere svolta nei locali.

**Art.8. Consegna.** Il conduttore dichiara di aver visitato il complesso immobiliare locatogli, di averlo trovato adatto all'uso convenuto e, pertanto, di prenderlo in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode dello stesso. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'immobile nello stato in cui l'ha ricevuto, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno; si impegna, altresì, a rispettare eventuali norme regolamentari interessanti lo stabile ove esistenti, anche in materia di sicurezza pubblica.

Il Conduttore dichiarando di trovare l'immobile di suo pieno gradimento si assume ogni responsabilità nei confronti dei terzi, tenendo espressamente indenne il Locatore da eventuali danni diretti e/o indiretti connessi con l'occupazione del complesso immobiliare oggetto del presente contratto.

**Art.9. Modifiche e danni.** Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.

Per i lavori e/o modifiche autorizzati dal locatore non si procederà al ripristino da parte dal conduttore e nessun ristoro economico potrà essere richiesto.

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti e/o azioni dei dipendenti del conduttore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

Tutte le relative spese, occorrenti per rendere usufruibile e confacente alle necessità del conduttore l'immobile e le relative porzioni del medesimo graveranno unicamente ed integralmente a carico di esso Conduttore, senza possibilità di poterle scomputare dal relativo canone e senza che lo stesso possa vantare alcuna pretesa né richiedere compenso o indennità alcuna, al termine del periodo di locazione.

**Art. 10. Accesso.** Nella ipotesi di quanto previsto al precedente articolo 6 in cui il locatore intendesse vendere l'unità immobiliare locata, il conduttore deve consentire la visita all'unità immobiliare previamente concordata.

Tutte le riparazioni di cui agli artt. 1576 e 1609 cod. civ. sono a carico del conduttore, che dovrà provvedere tempestivamente, salvo il diritto del locatore di sostituirsi in caso di inadempienza, e integrale rimborso da parte del conduttore delle spese entro 20 giorni dalla richiesta.

Il locatore potrà effettuare riparazioni, anche non urgenti, all'interno dell'immobile locato, senza corrispondere alcuna indennità al conduttore, anche se la durata delle riparazioni sia superiore a 20 giorni, con ciò derogandosi per volontà delle parti alla disposizione dell'art. 1584 cod. civ.

Ai fini di quanto previsto negli articoli 34, 35 e 37 e seguenti della legge n. 392/1978, il Conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che non comportano contatti diretti con il pubblico

**Art. 11. Penale.** In caso di ritardata riconsegna dell'immobile alla scadenza contrattualmente pattuita, il conduttore sarà tenuto al pagamento di una penale di € 100,00, aggiornabile in base all'indice ISTAT costo vita, per ogni giorno di ritardo, oltre al canone di locazione.

**Art. 12. Varie.** A tutti gli effetti del presente contratto, comprese la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

Le pattuizioni qui previste, lungi dall'essere state disposte unilateralmente hanno formato oggetto e sono il risultato di specifiche tra le parti.

Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto.

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione.

Letto approvato e sottoscritto

Avellino, lì .....

Il locatore Autoservizi Irpini spa

Il conduttore Irpinia Ambiente srl

L'Amministratore Unico

L' Amministratore Unico

dr. Anthony Acconcia

dr. Matteo Sperandeo

A mente dell'articolo 1342, secondo comma, del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, del presente contratto.

Il locatore Autoservizi Irpini spa

Il conduttore Irpinia Ambiente srl

L'Amministratore Unico

L'Amministratore Unico

dr. Anthony Acconcia

dr. Matteo Sperandeo