

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

n. 19 del 4 marzo 2026

Oggetto: Contratto di locazione di immobile per attività artigianale ed uso uffici. GIACOMO LAZZARO DESIGN SRLS.

IL DIRETTORE

Richiamate:

- la deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 1 del 27 gennaio 2026 in cui è stato approvato il bilancio di previsione per l'anno 2026;
- la deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 18 del 29 aprile 2022 in cui è stato nominato il Direttore di Istituti Raggruppati - Azienda Pubblica di Servizi alla Persona nella persona del Dott. Giovanni Paci e la deliberazione n. 6 del 18 marzo 2025 di proroga del suddetto incarico;
- la deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 3 del 24 febbraio 2026 in cui è stato approvato il "Piano Integrato di Attività e Organizzazione 2026-2028" contenente la sezione 2.3 Rischi Corruttivi e Trasparenza;
- la deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 19 del 22 giugno 2020 in cui è stato approvato il "Codice di comportamento" dell'Azienda;
- la Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 39 del 27 settembre 2019 con cui è stato approvato il Regolamento per la gestione delle locazioni del patrimonio immobiliare di proprietà.

Premesso:

- che sin dal 1988 il sig. Soldi Alessandro ha condotto in locazione un'unità immobiliare ad uso artigianale di proprietà dell'Azienda posta in Pistoia, Via Fonda di Città n. 6-8, composta da tre vani e un soppalco, catastalmente identificata al C.E.U. del Comune di Pistoia al foglio 220, mappale 242, sub 19 e 25 porzione, della superficie netta di mq. 300 ca., e due posti auto situati all'interno del cortile adiacente al suddetto fondo e di proprietà della stessa Azienda (Contratti Rep. 885/2010, 811/2008, 1041/2017);
- che lo stesso sig. Soldi ha comunicato con e mail del 22.12.2025 la cessione della propria azienda a Giacomo Lazzaro Design srls (P. IVA 02080470475) con decorrenza 01.01.2026 e la conseguente intenzione di quest'ultima società di subentrare nei contratti di locazione sopra indicati;
- che, di fatto, la società è subentrata nei contratti di locazione per i mesi di gennaio e febbraio 2026;
- che, peraltro, le parti hanno concordato di stipulare un nuovo contratto di locazione avente ad oggetto tutti gli immobili già condotti dal precedente affittuario, e precisamente il fondo ad uso artigianale catastalmente identificato al C.E.U. al foglio 220, mappale 242, sub 19 e 25 porzione, e due posti auto all'interno del cortile adiacente lo stesso fondo, alle seguenti condizioni: durata anni 6 con decorrenza 1 marzo 2026, rinnovabile per uguale periodo, canone mensile di € 1.340,00, oltre IVA, adeguamento a cadenza annuale pari al 100% dell'indice ISTAT.

Considerato:

- che al fine di procedere alla stipula del contratto è necessario approvarne lo schema allegato che forma parte integrante e sostanziale del presente atto e autorizzare il Direttore dell'Azienda alla sua sottoscrizione.

Visti:

- lo Statuto;
- il Regolamento di organizzazione;
- il Regolamento di contabilità;
- la Legge Regionale Toscana 3 agosto 2004 n. 43 "Riordino e trasformazione delle istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza (IPAB). Norme sulle aziende pubbliche di servizi alla persona" come modificata dalla Legge regionale 4 dicembre 2024, n. 56 "Riordino dell'assetto organizzativo del sistema delle aziende pubbliche di servizi alla persona. Modifiche alla l.r. 43/2004";
- la Legge 7 agosto 1990, n. 241 "Nuove norme sul procedimento amministrativo" e s.m.i.;

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

- il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" e s.m.i.;
- il Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165 "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche" e s.m.i.;
- la Legge 6 novembre 2012, n. 190 "Disposizioni per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell'illegalità nella pubblica amministrazione" e s.m.i.;
- il Decreto Legge 16 luglio 2020, n. 76 "Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitale" e ss.mm.ii.;
- il Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, e ss.mm.ii., "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa" e s.m.i.;
- il Decreto Legislativo 7 marzo 2005, n. 82 "Codice dell'amministrazione digitale" e s.m.i.;
- il Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n.196 "Codice in materia di protezione dei dati personali" integrato con le modifiche introdotte dal Decreto Legislativo 10 agosto 2018, n. 101, "Disposizioni per l'adeguamento della normativa nazionale alle disposizioni del regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27 aprile 2016, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati e che abroga la direttiva 95/46/CE (regolamento generale sulla protezione dei dati)" e s.m.i..

Evidenziato:

- che il responsabile del procedimento, ai sensi della Legge n. 241/1990, è il Direttore Giovanni Paci;
- che sono state acquisite le dichiarazioni di legge relative alla capacità a contrarre con le amministrazioni pubbliche;
- che contro la presente determinazione è possibile ricorrere per via giurisdizionale agli organi competenti nei termini di legge;
- che all'emanazione del presente provvedimento, sia in fase istruttoria che in fase decisionale, non hanno preso parte soggetti in conflitto di interessi, anche potenziale.

DETERMINA

per le motivazioni esposte sopra, alle quali integralmente si rinvia, di:

- approvare lo schema di contratto di locazione di immobile per attività artigianale ed uso uffici con la Giacomo Lazzaro Design srls (P. IVA 02080470475) con sede in Pistoia, via Macallè n. 93, in persona dell'amministratore unico e legale rappresentante Giacomo Lazzaro, così come allegato al presente atto a formarne sua parte integrante e sostanziale;
- autorizzare il Direttore Giovanni Paci alla stipula;
- dichiarare la presente determinazione immediatamente esecutiva;
- dare attuazione agli adempimenti inerenti la pubblicazione all'interno della sezione "Amministrazione Trasparente" del sito istituzionale (www.istitutiraggruppati.eu).

Il Direttore/Responsabile del Procedimento
(Giovanni Paci)

*Firmato digitalmente ai sensi e per gli effetti
del D. Lgs 82/2005 e s.m.i. e norme collegate*

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

Allegato

ISTITUTI RAGGRUPPATI

AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

SCRITTURA PRIVATA

REP. N.

Contratto di locazione di immobile per attività artigianale ed uso uffici

L'anno duemilaventisei e questo dì quattro del mese di marzo (04/03/2026), presso la sede degli Istituti Raggruppati – Azienda Pubblica di Servizi alla Persona, in Pistoia, Vicolo Malconsiglio n. 4, fra le parti:

• **ISTITUTI RAGGRUPPATI – Azienda Pubblica di Servizi alla Persona** (C.F. 90014590476), con sede in Pistoia, vicolo Malconsiglio n. 4, così come rappresentata dal Dott. Giovanni Paci (C.F.) nato a il , il quale interviene nel presente atto non in proprio ma in nome e per conto dell'Azienda in qualità di Direttore, in adempimento della Determinazione n. ____ del _____, esecutiva ai sensi di legge

PARTE LOCATRICE

e

• **GIACOMO LAZZARO DESIGN SRLS** (P. IVA 02080470475) con sede in Pistoia, via Macallè n. 93, in persona dell'amministratore unico e legale rappresentante Giacomo Lazzaro (CF), nato a il

PARTE CONDUTTRICE

PREMESSO:

- che sin dal 1988 il sig. Soldi Alessandro ha condotto in locazione un'unità immobiliare ad uso artigianale di proprietà dell'Azienda posta in Pistoia, Via Fonda di Città n. 6-8, composta da tre vani e un soppalco, catastalmente identificata al C.E.U. del Comune di Pistoia al foglio 220, mappale 242, sub 19 e 25 porzione, della superficie netta di mq. 300 ca., e due posti auto situati all'interno del cortile adiacente

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

al suddetto fondo e di proprietà della stessa Azienda (Contratti Rep. 885/2010, 811/2008, 1041/2017);

- che lo stesso sig. Soldi ha comunicato con e mail del 22.12.2025 la cessione della propria azienda a Giacomo Lazzaro Design srls con decorrenza 01.01.2026 e la conseguente intenzione di quest'ultima società di subentrare nei contratti di locazione sopra indicati;

- che, di fatto, la società è subentrata nei contratti di locazione per i mesi di gennaio e febbraio 2026;

- che, peraltro, le parti hanno concordato di stipulare un nuovo contratto di locazione avente ad oggetto tutti gli immobili già condotti dal precedente affittuario, e precisamente il fondo ad uso artigianale catastalmente identificato al C.E.U. al foglio 220, mappale 242, sub 19 e 25 porzione, e due posti auto all'interno del cortile adiacente lo stesso fondo, alle seguenti condizioni: durata anni 6 con decorrenza 1 marzo 2026, rinnovabile per uguale periodo, canone mensile di € 1.340,00, oltre IVA, adeguamento a cadenza annuale pari al 100% dell'indice ISTAT.

Ciò posto,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

1. L'Azienda Istituti Raggruppati di Pistoia, come in principio rappresentata, concede in locazione alla Giacomo Lazzaro Design srls, che in persona dell'amministratore unico e legale rappresentante Giacomo Lazzaro accetta, l'unità immobiliare ad uso artigianale, posta in Pistoia, Via Fonda n. 6-8, individuata al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Pistoia al foglio 220, mappali 242, sub 19 oltre a porzione del mappale 242 sub 25, della superficie totale di mq. 330 ca, nonché n. 2 posti auto situati all'interno del cortile adiacente al suddetto fondo e con accesso dal cancello

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

prospiciente Corso Gramsci n. 45; tutto come evidenziato nelle planimetrie allegate al presente atto.

Nell'immobile locato verrà esercitata attività laboratorio artigiano di vetreria.

La parte locatrice consente altresì l'accesso e la sosta nel cortile adiacente all'immobile locato unicamente ai mezzi di proprietà della Società conduttrice, al fine di eseguire le operazioni di carico e scarico.

2. Il rapporto di locazione avrà inizio con il giorno 3 marzo 2026 e durata di anni 6 (sei), con scadenza 28 febbraio 2032, termine tacitamente rinnovabile per un uguale periodo, ex art. 28 Legge n. 392/1978.

In mancanza di disdetta per lettera raccomandata, inviata da una delle parti almeno dodici mesi prima della scadenza del contratto, il presente rapporto si intende rinnovato a norma di legge.

3) Il canone annuo di locazione è stabilito in € 16.080,00 (sedicimilaottanta/00) oltre IVA al 22%, da versarsi in rate mensili anticipate di € 1.340,00 (milletrecentoquaranta/00) ciascuna oltre IVA al 22%, entro il giorno 5 di ogni mese.

L'importo del canone è soggetto ad aggiornamento automatico, senza che occorre specifica domanda del locatore, mediante l'applicazione della variazione del 100% dell'indice ISTAT costo vita per famiglie di operai ed impiegati.

4) L'immobile viene concesso in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ad esclusivo uso artigianale, precisamente per laboratorio di vetreria.

E' altresì vietata la sublocazione totale e/o parziale, salve le ipotesi espressamente previste dall'art. 36 della Legge n. 392/78.

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

- 5) Il mancato pagamento, anche parziale, del canone di locazione, entro i termini di legge, così come la sublocazione abusiva o il mutamento di destinazione d'uso dei locali, produrranno ipso iure la risoluzione del contratto per colpa del conduttore, fermo restando l'obbligo di corrispondere il dovuto ed il risarcimento del danno a favore del locatore, a norma dell'art. 1456 del Codice Civile.
- 6) Il conduttore non può, senza il consenso scritto del locatore, eseguire innovazioni, migliorie, addizioni o sostituzioni ai locali locati ed alla loro destinazione ed agli impianti esistenti.
- 7) Nel caso in cui si rendessero necessari all'immobile interventi di ristrutturazione o manutenzione straordinaria di competenza della proprietaria, quest'ultima si riserva di determinare, sulla base della spesa sostenuta, una integrazione del canone locativo da addebitare al conduttore ai sensi di legge.
- 8) Durante il rapporto, il locatore o suo incaricato possono visitare l'immobile locato, per constatarne le modalità d'uso o per la verifica degli impianti.
- 9) Il conduttore può recedere in qualsiasi momento dal contratto per gravi motivi, dandone avviso al locatore, con lettera raccomandata o PEC, almeno sei mesi della data in cui il recesso deve avere esecuzione.
- 10) In caso di ritardata riconsegna dell'immobile alla scadenza contrattualmente pattuita, il conduttore sarà tenuto al pagamento di una penale di €. 50,00 (cinquanta/00) per ogni giorno di ritardo, oltre al canone di locazione.
- 11) Tutte le spese ed onere fiscali relativi al presente contratto sono suddivisi in parti uguali fra i contraenti.

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

12) Il conduttore dichiara di avere preso visione dell'Attestato di Prestazione Energetica di cui alla Legge n. 90/2013 e di essere stato informato sui contenuti dello stesso (Trasmesso telematicamente 03.03.2026 id 0001000933).

13) Le parti approvano le clausole in deroga alla normativa vigente contenute nel presente atto, e, per tutto quanto non espressamente previsto, si rimettono alle disposizioni stabilite in materia dal Codice Civile e dalla legislazione speciale.

14) Le parti convengono che qualunque modifica legislativa, relativa alla determinazione dell'ammontare del canone, nonché all'aggiornamento dello stesso, intervenuta in vigore del presente contratto, ne modificherà il contenuto nel senso indicato dalla legge, senza che alcuna delle parti debba espletare alcuna formalità, salvo che questa sia espressamente richiesta dalla legge.

La presente scrittura, che consta di cinque facciate, verrà registrata per il primo anno di durata.

Letto, approvato e sottoscritto.

ISTITUTI RAGGRUPPATI
Azienda Pubblica di Servizi alla Persona
Dott. Giovanni Paci

GIACOMO LAZZARO DESIGN SRLS
Il Legale Rappresentante
Giacomo Lazzaro

Le parti dichiarano di essere a conoscenza in particolare della clausole 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10, 11, 12, 13 e 14 del presente contratto, che approvano espressamente e specificamente.

ISTITUTI RAGGRUPPATI
Azienda Pubblica di Servizi alla Persona
Dott. Giovanni Paci

GIACOMO LAZZARO DESIGN SRLS
IL Legale Rappresentante
Giacomo Lazzaro