

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

| | | | |
|---------|--|-----|------------|
| N. | 03 | DEL | 07/01/2019 |
| OGGETTO | Stipula contratto di locazione porzione di edificio storico denominato "Palazzo Puccini" sito in Pistoia, con accesso da Vicolo Malconsiglio 4, individuata al Catasto Fabbricati (Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Pistoia) al foglio 223 particella 341 sub 35. | | |

VISTO

il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali"

il Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165 "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche"

il Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50 "Codice dei contratti pubblici"

la Legge Regionale Toscana n. 43 del 3 agosto 2004;

lo Statuto;

il Regolamento di organizzazione;

il Regolamento di contabilità;

il Disciplinare per la gestione delle locazioni del patrimonio di proprietà.

PREMESSO

che con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 29/18 è stato approvato il bilancio di previsione per l'anno 2019;

che con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 62/16 è stato nominato il Direttore di Istituti Raggruppati Azienda Pubblica di Servizi alla Persona nella persona del Dott. Giovanni Paci;

che con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 2/17 è stato approvato il Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e Piano triennale per la trasparenza e l'integrità 2017-2019 così come previsto dal d.lgs. n. 33/2013 così come modificato dall'art. 24 bis del decreto legge 90/2014 che disciplina in maniera puntuale e cogente le modalità di affidamento di incarichi e di acquisto di beni.

PRESO ATTO

dei risultati dell'istruttoria ai fini dell'adozione del presente atto espletata dal Responsabile del Procedimento Dr. Giovanni Paci;

della richiesta pervenuta da Locanda San Marco di Nardi Ilaria & C. S.a.S., con sede in Pistoia Via Porta San Marco, 26/28 nella persona di Ilaria Nardi;

delle trattative intercorse per la stipula del contratto di locazione per porzione di edificio storico denominato "Palazzo Puccini" sito in Pistoia, con accesso da Vicolo Malconsiglio 4, individuata al Catasto Fabbricati (Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Pistoia) al foglio 223 particella 341 sub 35 come da schema di contratto allegato alla presente determinazione come sua parte integrante e sostanziale.

CONSIDERATO

la funzione prevista in capo al Direttore dai regolamenti;

Ritenuto pertanto necessario, al fine di dare attuazione a quanto sopra previsto, approvare lo schema di contratto di locazione allegato al presente atto che ne costituisce parte integrante e sostanziale per complessivi euro 18.000,00 annui.

Evidenziato 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

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

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

1) Stipulare un contratto di locazione con Locanda San Marco di Nardi Ilaria & C. S.a.S., con sede in Pistoia Via Porta San Marco, 26/28 nella persona di Ilaria Nardi per la porzione di edificio storico denominato "Palazzo Puccini" sito in Pistoia, con accesso da Vicolo Malconsiglio 4, individuata al Catasto Fabbricati (Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Pistoia) al foglio 223 particella 341 sub 35 come da schema di contratto allegato alla presente determinazione come sua parte integrante e sostanziale per complessivi euro 18.000,00 annui.

- 2) Imputare le relative risorse in entrata sui competenti capitoli di bilancio.
- 3) Dare atto che il responsabile del procedimento, ai sensi della Legge n. 241/1990, è il dipendente Dr. Giovanni Paci.
- 4) Dare atto che contro la presente determinazione è possibile ricorrere per via giurisdizionale agli organi competenti nei termini di legge.
- 5) Dichiarare la presente determinazione immediatamente esecutiva.
- 6) Pubblicare la presente determinazione sul sito web istituzionale (www.istitutiraggruppati.eu).

Il Direttore
(F.to Dott. Giovanni Paci)

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

**ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA**

SCRITTURA PRIVATA REP.

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI PORZIONE DI IMMOBILE
AD USO RESIDENZA D'EPOCA TURISTICO-ALBERGHIERA**

Oggi, addì gennaio 2019 (/01/2019) in Pistoia, fra l'Ente **Istituti Raggruppati – Azienda Pubblica di Servizi alla Persona** (C.F. 90014590476) con sede in Pistoia, vicolo Malconsiglio n. 4, in persona del Direttore Giovanni Paci (C.F. PCAGNN65E18G713), nato a Pistoia il 18 maggio 1965 e residente in Serravalle Pistoiese, via Santini 67/L, e per ciò nel nome, per conto e nell'interesse dell'Ente rappresentato, in adempimento della determinazione n. del , esecutiva ai sensi di legge nel prosieguo denominato “parte locatrice”

E

Locanda San Marco di Nardi Ilaria & C. S.a.S. (P.Iva 01775370479), con sede in Pistoia Via Porta San Marco, 26/28 nella persona di Ilaria Nardi (C.F. NRD LRI 72T49 G999E), nata a Prato (PO) il 09/12/1972 e residente in Pistoia Via della Chiesa di San Felice 17, la quale interviene in qualità di Socio Accomandatario e quindi rappresentante legale, nel prosieguo denominata “parte conduttrice”

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

- 1) La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice che accetta la porzione di un edificio storico denominato “Palazzo Puccini” sito in Pistoia, con accesso da Vicolo Malconsiglio 4, individuata al Catasto Fabbricati (Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Pistoia) al foglio 223 particella 341 sub 35, così come evidenziato nella planimetria catastale allegata al presente atto sotto la lettera A). Nella planimetria del piano primo allegata al presente atto sotto la lettera B) sono contrassegnati da tratto di pennarello evidenziatore di colore giallo gli spazi locati in esclusiva.
- 2) L'accesso ai locali situati al piano primo sarà consentito sia dall'ingresso condominiale situato in vicolo Malconsiglio n. 4, come meglio individuato da planimetria allegato A) con il numero (1), i cui spazi sono contrassegnati da tratto di pennarello evidenziatore verde, così come tutti gli spazi ad uso condominiale, sia dall'ingresso al giardino, ad uso esclusivamente pedonale, esistente nel muro di cinta lungo il vicolo Malconsiglio, indicato in planimetria allegato A) con il numero (2).

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

L'ingresso per carico e scarico al medesimo giardino verrà consentito dall'accesso carrabile sempre nel lato lungo il tratto di muro di cinta in Vicolo Malconsiglio, indicato nella planimetria allegato A) con il numero (3).

3) La parte conduttrice utilizzerà l'immobile oggetto della locazione per la propria attività di gestione di residenza d'epoca (ai sensi dell'art. 58 del T.U. delle Leggi Regionali in materia di Turismo n° 42/2000 e Regolamento di attuazione Reg. Toscana n°18/2001 e successive modifiche ed integrazioni). Qualsiasi diversa utilizzazione dovrà essere preventivamente ed espressamente autorizzata dalla parte locatrice. La parte conduttrice dichiara che l'unità immobiliare concessa in locazione verrà utilizzata per attività che comporta contatti diretti con il pubblico.

4) La parte conduttrice dichiara di aver preso esatta e attenta cognizione dei luoghi e delle cose, di averli trovati idonei all'uso e alla destinazione, e rinuncia sin d'ora ad ogni eventuale eccezione o riserva, esonerando la locatrice da ogni possibile obbligo o responsabilità. Nel caso in cui entro sei mesi dall'immissione in possesso, si manifestassero vizi tali da rendere la cosa inidonea all'uso a cui è destinata, il conduttore deve informare con lettera raccomandata a/r o pec la parte locatrice che dovrà provvedere a sanare dette vizi a proprie spese.

5) La parte conduttrice non potrà sublocare, cedere in uso o comunque affittare a terzi l'immobile locato o parte di questo, né cedere il contratto, fatte salve le ipotesi di cui all'art. 36 della Legge 392/1978 e fatta salva l'attività di gestione. La violazione di detti divieti comporterà la risoluzione di diritto del contratto mediante contestazione tramite raccomandata con ricevuta di ritorno o pec.

6) La locazione ha la durata di sei anni, con inizio dal 1 gennaio 2019 e termine al 31 dicembre 2025 e si rinnoverà automaticamente d'ulteriori sei anni ai sensi della normativa vigente.

Alla scadenza i locali dovranno essere riconsegnati alla parte locatrice o a persona da quest'ultima espressamente incaricata per iscritto.

L'immissione nel possesso, con la consegna della chiavi, avverrà all'atto della sottoscrizione del presente contratto.

7) Il conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente dal presente contratto, con preavviso da inviarsi tramite raccomandata con ricevuta di ritorno almeno 12 mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

8) Il corrispettivo della locazione è stabilito in complessivi €. 18.000,00 (diciottomila/00) annui, da pagarsi in rate mensili di €. 1.500,00 (millecinquecento/00) a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario della parte locatrice intrattenuto presso la Cassa di Risparmio di Pistoia e Pescia,

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

sede centrale di Via Roma, Codice Iban IT95X0626013800000000002C01. Tale canone sarà corrisposto anticipatamente (entro il giorno 5 di ogni mese).

Il canone sarà annualmente, per mezzo di comunicazione scritta da parte del locatore, aggiornato in relazione all'intervenuta variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati intervenuta a decorrere dall'inizio del secondo anno di locazione. La misura dell'aggiornamento sarà quella massima consentita dalla legge.

9) Sono a carico della parte conduttrice che, sin d'ora, dichiara di accollarsene il pagamento, tutte le spese di gestione relative a telefono, luce, gas e acqua (con ovvio riferimento alle aree ad uso esclusivo), nonché le spese condominiali.

Queste ultime dovranno essere pagate direttamente dalla parte conduttrice all'amministrazione di condominio che è abilitata a rilasciare le relative quietanze. In ogni caso tutte le somme che la parte locatrice avesse ad anticipare per conto della parte conduttrice per quanto innanzi detto, dovranno essere da quest'ultima rimborsate entro e non oltre 5 cinque giorni dal ricevimento della relativa richiesta.

10) La parte conduttrice non potrà per nessun motivo ritardare il pagamento del canone e delle spese; il ritardato o mancato pagamento totale o parziale del canone di locazione e/o delle spese o l'autoriduzione dello stesso, porterà al riconoscimento degli eventuali danni ed all'applicazione degli interessi di mora sulle somme non pagate, salvo sempre il diritto alla risoluzione del contratto.

11) La parte conduttrice si obbliga ad eseguire a propria cura e spese tutte le manutenzioni e riparazioni aventi natura ordinaria solo per quanto riguarda gli spazi ad uso esclusivo.

Qualora dovessero essere eseguiti interventi di natura straordinaria all'immobile, la parte locatrice si obbliga a darne congruo preavviso alla conduttrice, creando il minor disagio possibile all'esercizio dell'attività. Qualora si verificasse la necessità d'interventi urgenti all'interno dei locali concessi in affitto tali da comportare una sospensione dell'attività, i lavori dovranno essere eseguiti immediatamente al fine di ripristinare l'originario stato d'efficienza e piena agibilità del locale oggetto d'intervento. In tal caso sarà dovuta dalla parte locatrice una indennità giornaliera pari a un trentesimo del canone mensile, per tutta la durata dei lavori.

La parte conduttrice non potrà eseguire opere, lavori e modifiche dell'immobile, anche se migliorie, senza il consenso scritto della parte locatrice. Qualsiasi lavoro da effettuarsi all'immobile oggetto della presente locazione, oltre all'approvazione scritta della parte locatrice, dovrà essere autorizzato dalle Competenti Autorità Comunali, Regionali o Nazionali ove necessario. Saranno inoltre a carico

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

della parte conduttrice eventuali ulteriori oneri per integrazioni o modificazioni e rinuncia fin da ora ad ogni pretesa diritto od azione per eventuali addizioni o migliorie che apporterà ai locali.

La locatrice potrà pretendere in qualsiasi momento la rimozione delle opere non autorizzate per iscritto, o comunque abusive, potendo altresì richiedere, a fronte di modifiche consistenti non autorizzate, la risoluzione del contratto.

12) Alla scadenza del contratto, i locali dovranno essere lasciati liberi a disposizione della proprietà nello stesso stato in cui sono stati consegnati; quindi, a titolo esemplificativo, imbiancati e ripuliti, salvo il normale deperimento per l'uso ordinario. La conduttrice dà atto della presenza nella porzione locata degli arredi di proprietà di Istituti Raggruppati A.P.S.P. così come individuati nell'allegato B) che dovranno essere custoditi e restituiti al termine del periodo di locazione nello stato originario salvo il normale deperimento d'uso. Sono a carico della conduttrice tutti gli arredi ulteriori ritenuti necessari allo svolgimento dell'attività.

13) La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata. Dovrà consentire alla parte locatrice od a suoi incaricati, per giustificati motivi e previo avviso da comunicarsi almeno 48 (quarantotto) ore prima, l'accesso all'unità immobiliare locata, senza arrecare nocumento all'attività esercitata dalla parte conduttrice né alle persone che soggiornano nei locali.

14) La parte conduttrice esonera espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti a persone e/o cose che potessero derivargli da fatto doloso o colposo di propri dipendenti o di terzi in genere, tranne che concorra colpa grave o manifesta della parte locatrice.

15) La parte conduttrice dovrà procedere a sottoscrivere idonea polizza di assicurazione con primaria compagnia, a propria cura e spese da stipularsi entro 30 giorni dall'immissione in possesso con esibizione della relativa quietanza, contro i danni dell'incendio, scoppio, fulmine, responsabilità civile, rovina anche parziale dell'immobile o di strutture dello stesso, così come da ogni altro rischio che possa derivare dall'utilizzo dei beni stessi e che attenga alla compromissione della sua stabilità, staticità e pieno godimento. Tale polizza dovrà recare la clausola "per conto terzi" indicando come beneficiario gli Istituti Raggruppati, avrà durata e rinnovabilità correlate alla locazione.

Le garanzie fornite come sopra, non dispensano il conduttore dagli obblighi contrattualmente previsti relativi alla custodia, alla manutenzione e alla riconsegna dei beni e dal suo impegno ad integrare a favore della conduttrice quelle somme che non siano erogate dalla Compagnia assicuratrice a ristorno di danni, pregiudizi, oneri e spese subite dalla medesima.

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

16) La parte locatrice garantisce la piena idoneità degli impianti e di aver ricevuto tutte le prescritte certificazioni di cui al Decreto n. 37/2008. Le stesse dovranno essere prodotte ogni qualvolta fossero richieste per consentire il regolare esercizio dell'attività della parte conduttrice o comunque quando richieste dagli Enti preposti.

17) Nel caso di fallimento della parte conduttrice, il presente contratto s'intenderà *ipso iure* automaticamente risolto. Pertanto, salvo ogni altro diritto, il locale dovrà essere prontamente riconsegnato.

18) Solo dopo avere ottenuto espressa autorizzazione dal Consiglio d'Amministrazione dell'Azienda sul progetto grafico con la relativa documentazione allegata, la parte conduttrice potrà procedere all'installazione di un'insegna, posta in Vicolo Malconsiglio, che corrisponda al decoro ed allo stile dell'immobile locato, ferma restando la necessità di acquisire previamente apposito titolo abilitativo dal Comune di Pistoia e dagli altri Enti preposti. La parte conduttrice provvederà, inoltre, all'installazione di un cartello con freccia che agevoli l'individuazione dell'ingresso da vicolo del Malconsiglio.

19) Contestualmente alla firma del contratto, le parti prendono in visione e sottoscrivono n. 38 fotografie raffiguranti le restaurate superfici decorate delle stanze C1, C2a, C2b, C5, C9c, C16, C10, tutte oggetto della presente locazione, allo scopo di documentare lo stato attuale dei luoghi.

20) La parte conduttrice dichiara di avere ricevuto una copia dell'Attestato di Prestazione Energetica di cui alla Legge n. 90/2013 e di essere stata informata sui contenuti della stessa.

21) A tutti gli effetti del presente contratto, nonché per qualsiasi controversia dipendente, connessa o comunque collegata alla locazione anche se relativa a tempi, atti e fatti successivi alla cessazione della locazione stessa (compresa la notifica d'atti esecutivi) ed ai fini della competenza giudiziaria, la parte conduttrice elegge domicilio presso la propria sede legale.

22) Per ogni controversia di natura giudiziaria, foro competente, unico ed esclusivo, sarà quello ove è ubicato l'immobile.

23) L'imposta di registrazione e quella di bollo del presente contratto sono a carico d'entrambe le parti in eguale misura.

24) Qualunque modifica al presente contratto, che consta di n. 8 pagine, dovrà essere provata solo mediante atto scritto.

25) Per quanto non previsto nel presente contratto, le parti rinviano a quanto disposto dalla Legge 392/1978, dal Codice Civile e dalla normativa vigente in materia con particolare riferimento alle

