

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

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

| | | | |
|---------|--|-----|------------|
| N. | 04 | DEL | 07/01/2019 |
| OGGETTO | Rimborso spese di straordinaria manutenzione tramite riduzione dei canoni di locazione - A.S.D. Società Ginnastica Ferrucci Libertas | | |

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 preventivo 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

della Determinazione n. 77 del 28/09/2018;

di quanto previsto nel contratto di locazione, all'art.10, stipulato con la società A.S.D. Società Ginnastica Ferrucci Libertas in data 1/10/2018;

della Determinazione n. 91 del 05/12/2018;

dell'ulteriore preventivo presentato e conservato agli atti di ufficio relativo alla sostituzione dei comandi a filo per complessivi euro 352,00.

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

CONSIDERATA

la necessità di provvedere al rimborso delle spese sostenute tramite riduzione parziale e temporanea dei canoni di locazione mensili per il 50% fino alla concorrenza della cifra totale da rimborsare.

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.

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

DETERMINA

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

Di rimborsare alla A.S.D. Società Ginnastica Ferrucci Libertas le spese sostenute relative ai preventivi per imbiancatura e sistemazione della copertura di parte dei soffitti, conservati agli atti d'ufficio, tramite riduzione parziale e temporanea dei canoni di locazione mensili per il 50% fino alla concorrenza della cifra totale da rimborsare

Di impegnare le relative risorse sugli appositi capitoli di bilancio.

Di dare atto che il responsabile del procedimento, ai sensi della Legge n. 241/1990, è il Dr. Giovanni Paci.

Di dare atto che contro la presente determinazione è possibile ricorrere per via giurisdizionale agli organi competenti nei termini di legge.

Di dichiarare la presente determinazione immediatamente esecutiva.

Di 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. N.

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE DESTINATO AD IMPIANTO SPORTIVO
(PALESTRA) E ANNESSI SPOGLIAZI**

L'anno duemiladiciotto e questo dì uno del mese di ottobre (01/10/2018), nei locali degli Istituti Raggruppati – Azienda Pubblica di Servizi alla Persona posti 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. PCA GNN 65E18 G713V) nato a Pistoia il 18.5.1965, il quale interviene nel presente atto non in proprio ma in nome e per conto dell'Azienda che rappresenta in qualità di Direttore, in adempimento della Determinazione n. 77 del 28/09/2018, esecutiva ai sensi di legge

PARTE LOCATRICE

E

- A.S.D. Società Ginnastica Ferrucci Libertas (C.F. 80014760476), con sede in Pistoia, Via Pertini n. 691, nella persona del legale rappresentante Ing. Franco Picchiarini (C.F. PCC FNC 66E11 G713V) nato a Pistoia il 11/05/1966 ivi residente in Via degli Scalzi n. 30, nella sua qualità di Presidente

PARTE CONDUTTRICE

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

1. L'Azienda Istituti Raggruppati di Pistoia, come sopra rappresentata, concede in locazione alla A.S.D. Società Ginnastica Ferrucci Libertas, come a sua volta sopra rappresentata, che accetta, l'immobile di sua proprietà, così descritto ed individuato:

- porzione di più ampio fabbricato e precisamente di unità immobiliare sita in Pistoia, Corso Gramsci n. 45 – Via Fonda di Città n. 2, posta al piano terreno, della superficie utile netta di mq. 375,00 circa, attualmente rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia foglio 220 particelle 242 sub 30 e 564, come meglio individuata nella planimetria allegata al presente atto;

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

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

identificativo catastale assunto a seguito delle opere di ristrutturazione edilizia per frazionamento e parziale cambio d'uso (da artigianale a direzionale di servizio – palestra) eseguite in forza del seguente titolo edilizio. Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) n. 2809/2011 – prot. n. 75735 del 14.12.2011.

Si precisa che l'unità immobiliare oggetto di locazione è destinata a palestra per attività motorio-ricreative secondo quanto disposto dal D.P.G.R.T. del 13.2.2007 n. 7/r (Regolamento di attuazione della L.R. n. 72 del 31.8.2000 “Riordino delle funzioni e delle attività in materia di promozione della cultura e della pratica delle attività motorie”). Ogni diversa destinazione è vietata pena la risoluzione del contratto.

Compatibilmente con le caratteristiche dell'impianto, la parte conduttrice gestirà l'utilizzo della struttura anche tramite parziale concessione di utilizzo a terzi restandone responsabile, relativamente agli obblighi contrattuali, nei confronti della parte locatrice.

A tal proposito si precisa che l'impianto è stato dimensionato per una capienza di 48 utenti (complesso di persone formato da istruttori, eventuali arbitri e praticanti). Tale limite rappresenta il massimo affollamento contemporaneo consentito di utenti (come sopra definiti), eventuali accompagnatori e pubblico.

Sempre con riferimento al D.P.G.R.T. del 13.2.2007 n. 7/r sopra indicato, la parte conduttrice dovrà provvedere a propria cura e spese a:

- a) dotare i locali di servizio (spogliatoi, depositi, ripostigli etc..) e gli spazi di attività di:
 - segnaletica di cui all'art. 13;
 - dotazioni per il pronto soccorso di cui all'art. 9;
 - arredi ed attrezzature in genere;
- b) eseguire la denuncia di inizio attività di cui all'art. 15;
- c) nominare i soggetti di cui all'art. 16.

L'accesso all'impianto sarà consentito dal cancello prospiciente Corso Gramsci posto al civico 45 di detta via, percorso idoneo anche per persone diversamente abili. L'apertura posta su via Fonda di Città ha la sola funzione di uscita di sicurezza e come tale dovrà essere utilizzata.

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

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

Gli utilizzatori esterni della palestra non potranno usufruire della corte se non in caso di necessità e solo previa autorizzazione dell'Ente proprietario.

Le sedute sportive di allenamento e le manifestazioni sportive in genere dovranno svolgersi in modo da non arrecare disturbo alle altre attività presenti all'interno della corte.

2. La locazione avrà durata di anni sei con decorrenza 01.10.2018 e scadenza 30.09.2024 e potrà essere rinnovata per un uguale periodo salvo disdetta di una delle parti da comunicarsi entro dodici mesi dalla scadenza.

E' consentito alla parte conduttrice di recedere anticipatamente dal contratto dandone avviso alla parte locatrice, mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso dovrà avere esecuzione.

3. Il prezzo della locazione è stabilito in complessivi € 10.800,00 (diecimilaottocento/00) annui oltre IVA come per legge, da versarsi in rate mensili anticipate dell'importo di € 900,00 (novecento/00) ciascuna, oltre IVA come per legge, entro il giorno 5 di ogni mese.

A partire dal 1 ottobre 2022, le parti potranno concordare un diverso importo per il canone di locazione sulla base delle reciproche disponibilità ed esigenze.

4. Il pagamento del canone e delle spese non potrà essere ritardato per nessun motivo o eccezione; il ritardato o mancato pagamento totale o parziale del canone di locazione e/o delle spese o l'autoriduzione dello stesso per oltre trenta giorni, porterà all'applicazione degli interessi di mora sulle somme non pagate nella misura degli interessi legali previsti per il periodo di riferimento ed alla refusione delle spese legali in cui la parte locatrice sia incorsa per il recupero del credito, salvo sempre il diritto della stessa alla risoluzione del contratto.

5. Le parti danno atto che i locali vengono concessi con destinazione d'uso di palestra per attività motorio-ricreative secondo quanto disposto dal D.P.G.R.T. del 13.2.2007 n. 7/r (Regolamento di Attuazione della L.R. n. 72/2000 "Riordino delle funzioni e delle attività in materia di promozione della cultura e della pratica delle attività motorie"), dichiarando, altresì, la conduttrice, ai fini degli articoli 34 e 35 della Legge n. 392/1978, di essere consapevole della inesistenza dei requisiti del diritto all'indennità di avviamento.

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

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

6. La parte conduttrice dichiara di avere visionato i locali oggetto del presente contratto, e di averli trovati di proprio gradimento, adatti al proprio uso.

Resta inteso che sarà onere della parte conduttrice sottoscrivere e/o mantenere in essere i contratti di fornitura per utenze di acqua, energia elettrica, gas e rifiuti a proprio nome.

7. La parte conduttrice non potrà eseguire opere, lavori e modifiche dell'immobile, anche se migliori, senza il consenso scritto della parte locatrice. Qualsiasi lavoro da effettuarsi all'immobile oggetto della presente locazione, ivi compresa l'apposizione di targhe ed insegne con la denominazione dei servizi ivi ubicati, dovrà essere autorizzato per iscritto dalla parte locatrice nonché dalle competenti Autorità Comunali, Regionali o Nazionali. 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.

In occasione della cessazione del rapporto locativo, comunque motivata, la parte locatrice potrà ritenere le opere autorizzate senza dovere al conduttore alcun corrispettivo per le spese da questi sostenute.

Pertanto ogni aggiunta che non possa essere tolta senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione, pur autorizzata, resterà acquisita alla proprietà a titolo gratuito.

8. Le spese di ordinaria manutenzione rimarranno ad esclusivo carico della parte conduttrice, così come quelle derivanti da danni apportati alle strutture dall'esercizio dell'attività ivi esercitata; saranno inoltre a carico della parte conduttrice i consumi di energia elettrica, acqua, tasse di gestione (es. rifiuti) e di conduzione dell'attività (es. pulizia locali) etc., eventuali spese per servizi a comune, pro quota, che in futuro potranno rendersi necessari.

9. Rimangono a carico della parte locatrice le sole spese di straordinaria manutenzione.

Nell'eventualità che disposizioni di legge emanande dovessero imporre all'interno dei locali adeguamenti normativi per lo svolgimento dell'attività, detti interventi saranno a carico della parte locatrice solo se rientranti nella straordinaria manutenzione.

10. Le parti concordano sulla necessità di effettuare i seguenti interventi di straordinaria manutenzione sulla struttura:

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

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

- sistemazione porta REI di ingresso ai locali per l'esercizio della pratica sportiva;
- sostituzione pannelli di controsoffitto nei locali spogliatoio;
- aggiustamento chiusure infissi;
- sostituzione di un termostato;
- riposizionamento dei battiscopa divelti;
- sostituzione interruttori elettrici non funzionanti;

La parte conduttrice si impegna alla realizzazione di tali interventi di manutenzione straordinaria a propria cura e spese, previa presentazione di idonei preventivi da approvarsi da parte della parte locatrice che rimborserà le spese autorizzate tramite una riduzione del canone mensile di locazione fino alla concorrenza della spesa concordata. Tale riduzione non potrà essere superiore al 50% di detto canone mensile.

Eventuali ulteriori lavori di straordinaria manutenzione potranno essere realizzati dalla parte conduttrice con richiesta di recupero delle spese, con la formula sopra indicata, esclusivamente previa autorizzazione scritta della parte locatrice.

11. La parte conduttrice, su richiesta della parte locatrice e previo avviso, potrà far visitare i locali alla stessa locatrice o a persone da lei incaricate.

12. La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso, esonerando, in tali casi, la parte locatrice da ogni responsabilità. La parte conduttrice si obbliga ad osservare e far osservare le regole di buon vicinato, a non tenere depositi di materiali pericolosi o esplosivi, a non destinare i locali ad usi contrari all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio, a non esporre cartelli che contrastino con i suesposti principi, né insegne non autorizzate dalla proprietà, impegnandosi a riconsegnare l'immobile alla scadenza libero da persone e cose, anche inter poste.

13. La parte conduttrice si impegna, per tutta la durata del contratto, ad assicurare le seguenti coperture a garanzia dei danni che potrebbero derivare dalla conduzione dell'immobile: polizza RCT per i rischi derivanti dall'attività svolta all'interno dell'immobile locato, polizza Incendio (partita rischio locativo) per danni materiali diretti cagionati da incendio o altri eventi naturali garantiti in

**ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA**
DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

polizza, con clausola ricorso terzi. Ai fini dell'operatività della copertura incendio, la proprietà dichiara che il valore allo stato d'uso dell'immobile è pari a € 800.000,00.

14. Per ogni controversia che dovesse insorgere fra le parti del rapporto oggi instaurato e dal conseguente svolgimento, il Foro esclusivo competente sarà quello di Pistoia, con espressa rinuncia reciproca accettata di ogni altro Foro. A tutti gli effetti del presente contratto compresa la notifica degli atti esecutivi e ai fini della competenza giudiziaria, la parte conduttrice dichiara di essere domiciliata in Pistoia, Via Pertini n. 691.

15. Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili.

Per tutto quanto non previsto nel presente contratto, le parti fanno riferimento al Codice Civile ed alle leggi vigenti in materia.

16. Le clausole di cui ai n. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15 del presente contratto hanno carattere essenziale, sicché per patto espresso, la violazione anche di una soltanto di esse comporterà la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1453 c.c. e senza necessità di costituzione in mora.

17. Il conduttore dichiara di aver preso visione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) riferito agli immobili locati, in adempimento di quanto previsto dalla Legge n. 90/2013 e di averne ricevuto copia.

18. Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti, sono a carico della parte conduttrice. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà. Rimarranno a carico della parte conduttrice tasse e imposte inerenti l'attività da essa esercitata nell'immobile locato.

19. Con riferimento alle disposizioni previste dal Regolamento UE n. 2016/679 sulla tutela della privacy, le parti si danno atto reciprocamente che i dati personali, forniti obbligatoriamente per la stipula del presente contratto, sono oggetto di trattamento informatico e/o manuale e potranno essere utilizzati esclusivamente per gli adempimenti degli obblighi contrattuali, la gestione amministrativa del rapporto locativo, rapporti con le pubbliche amministrazioni e l'autorità giudiziaria e per adempimenti di legge relativi a norme civilistiche, fiscali e contabili.

La presente scrittura, che consta di sei facciate, sarà registrata di anno in anno.

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

Letto, approvato e sottoscritto.

Per la parte locatrice

Per la parte conduttrice

ISTITUTI RAGGRUPPATI

A.S.D. Società Ginnastica

Azienda Pubblica di Servizi alla Persona

Ferrucci Libertas

Giovanni Paci

Franco Picchiarini

Le parti dichiarano di essere bene a conoscenza, dopo approfondita lettura, in particolare delle clausole di cui agli n. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15 del presente contratto, che approvano espressamente e specificatamente.

Per la parte locatrice

Per la parte conduttrice

ISTITUTI RAGGRUPPATI

A.S.D. Società Ginnastica

Azienda Pubblica di Servizi alla Persona

Ferrucci Libertas

Giovanni Paci

Franco Picchiarini