

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

n. 14 del 3 febbraio 2023

Oggetto: Contratto di locazione per immobili a uso ufficio posti in Via Fonda di San Vitale 4, Pistoia. Coop. Soc. Prod84. Approvazione schema e autorizzazione alla stipula.

IL DIRETTORE

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";
- la Legge 7 agosto 1990, n. 241 "Nuove norme sul procedimento amministrativo" e s.m.i.;
- 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";
- il Decreto Legislativo 7 marzo 2005, n. 82 "Codice dell'amministrazione digitale";
- 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)".

Richiamate:

- la deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 31 del 30 dicembre 2022 in cui è stato approvato il bilancio di previsione per l'anno 2023;
- 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;
- la deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 27 del 8 novembre 2022 in cui è stato approvato il "Piano Integrato di Attività e Organizzazione 2022-2024" contenente il "Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e Piano triennale per la trasparenza e l'integrità 2022-2024" così come previsto dal Decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33 "Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni" e s.m.i.;
- 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 in cui è stato approvato il "Regolamento per la gestione delle locazioni del patrimonio immobiliare di proprietà".

Premesso:

- che la PROD.84 Cooperativa Sociale conduce in affitto alcuni locali, posti al piano piano primo del fabbricato di proprietà dell'Azienda Istituti Raggruppati, sito in Pistoia, via Fonda di San Vitale n. 4, locali catastalmente rappresentati al foglio 220 particella 242 sub 34, della superficie di mq 143;
- che Istituti Raggruppati hanno inviato disdetta del rapporto locativo rep. 1030 in scadenza al 28 febbraio 2023 con lettera raccomandata A/R del 11/08/2022 Prot. U324-2022;
- che le parti hanno instaurato trattative per un nuovo contratto concordando la durata del rapporto in anni sei a decorrere dal 1 marzo 2023, ed un canone annuo di € 4.200,00 oltre IVA, da corrispondersi in tre rate trimestrali.

Considerato:

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

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

Evidenziato:

- che il responsabile del procedimento, ai sensi della Legge n. 241/1990, è il Direttore Giovanni Paci;
- 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:

1. approvare lo schema di contratto di locazione per gli immobili di proprietà posti in Via Fonda di San Vitale n.4, Pistoia con la Coop. Soc. Prod84 così come allegato al presente atto a formarne sua parte integrante e sostanziale;
2. autorizzare il Direttore Giovanni Paci alla stipula;
3. dichiarare la presente determinazione immediatamente esecutiva;
4. dare attuazione agli adempimenti inerenti la pubblicazione all'interno della sezione "Ente Trasparente" del sito istituzionale (www.istitutiraggruppati.eu).

Il Direttore/Responsabile del Procedimento
(Giovanni Paci)

*Firmato digitalmente ai sensi e per gli effetti
del D.P.R. 445/2000, del D. Lgs 82/2005
e norme collegate*

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

ISTITUTI RAGGRUPPATI - PISTOIA

SCRITTURA PRIVATA

REP. N.

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO UFFICIO

L'anno duemilaventitre e questo dì del mese di (//2023) in Pistoia, presso la sede degli Istituti

Raggruppati in vicolo Malconsiglio n. 4, fra:

- **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 che rappresenta in qualità di Direttore, in adempimento della Determinazione n. del , esecutiva ai sensi di legge;

PARTE LOCATRICE

e

- **PROD.84 Cooperativa Sociale a responsabilità limitata** (C.F. 00932450471) con sede in Pistoia, via Fonda di San Vitale n. 4, in persona del legale rappresentante Sig.a Maria Serritelli (C.F.) nata a il ;

PARTE CONDUTTRICE

PREMESSO:

- che la PROD.84 Cooperativa Sociale conduce in affitto alcuni locali, posti al piano piano primo del fabbricato di proprietà dell'Azienda Istituti Raggruppati, sito in Pistoia, via Fonda di San Vitale n. 4, locali catastalmente rappresentati al foglio 220 particella 242 sub 34, della superficie di mq 143;

- che Istituti Raggruppati hanno inviato disdetta del rapporto locativo rep. 1030 in scadenza al 28 febbraio 2023 con lettera raccomandata A/R del 11/08/2022 Prot. U324-2022;

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

- che le parti hanno instaurato trattative per un nuovo contratto concordando la durata del rapporto in anni sei a decorrere dal 1 marzo 2023, ed un canone annuo di € 4.200,00 oltre IVA, da corrispondersi in tre rate quadrimestrali.

Ciò posto, e considerato che la premessa forma parte integrante del presente atto

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

1. A decorrere dal 1 marzo 2023, l'Azienda Istituti Raggruppati concede in locazione alla PROD.84 Cooperativa Sociale a r.l., che nella persona del legale rappresentante accetta, i fondi posti al piano primo di via Fonda di San Vitale n. 4, catastalmente individuati al foglio 220 particella 242 sub 34, della superficie di mq 143, con terrazzo esterno di mq 72 circa; come meglio evidenziato nella planimetria allegata.
2. La durata della locazione viene fissata in anni sei con scadenza 28 febbraio 2029.
3. Il canone annuo di locazione è stabilito in € 4.200,00 (quattromiladuecento/00) oltre IVA come per legge, da versarsi in tre rate dell'importo di € 1.400,00 (millequattrocento/00) oltre IVA ciascuna, tramite il sistema PagoPA, alle scadenze del 30 aprile, 31 agosto e 31 dicembre di ciascun anno.

Saranno dovute inoltre le spese condominiali secondo quanto annualmente comunicato dall'Amministratore di Condominio nominato dalla proprietà.

E' inoltre dovuto il rimborso della quota parte del tributo relativo al Consorzio Medio Valdarno così come richiesto annualmente con specifica comunicazione da parte della proprietà.

Il mancato pagamento totale o parziale delle somme dovute, comprese le spese condominiali, entro 10 giorni dalla scadenza, così come la sublocazione, il mutamento di destinazione d'uso, l'esecuzione di migliorie non espressamente autorizzate dal locatore, produrranno di diritto la risoluzione del contratto per fatto e colpa del conduttore, con diritto del locatore a ricevere, oltre a quanto dovuto, il risarcimento del danno (art. 1456 c.c.).

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

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

4. Gli immobili vengono concessi in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano ad esclusivo uso di ufficio e ospiteranno le sedi di Cooperativa Sociale PROD.84 con divieto per il conduttore di mutare anche in parte e anche solo parzialmente tale uso.

5. La parte conduttrice non potrà sublocare i locali concessi in affitto, se non previa autorizzazione scritta della proprietaria, e comunque l'utilizzo dovrà avvenire nel rispetto delle finalità statutarie di PROD.84 Coop. a r.l..

6. La parte conduttrice non potrà, senza il consenso scritto dell'Azienda proprietaria, eseguire innovazioni, migliorie, addizioni o sostituzioni ai locali affittati ed alla loro destinazione o agli impianti esistenti. Eventuali lavori di sistemazione secondo le esigenze della cooperativa conduttrice avverranno, previa autorizzazione, a cura e spese della stessa Cooperativa PROD.84.

7. Nel caso si rendessero necessari sull'immobile interventi di ristrutturazione o manutenzione straordinaria, la parte locatrice si riserva di determinare, sulla base della spesa sostenuta, una integrazione del canone locativo.

8. Alla scadenza del contratto, gli immobili dovranno essere restituiti liberi da manufatti, materiali, macchinari e quant'altro vi sia stato depositato dalla cooperativa conduttrice.

In caso di ritardata consegna, la conduttrice sarà tenuta al pagamento di una penale di € 50,00 (cinquanta/00) per ogni giorno di ritardo, oltre al canone di locazione.

9. In mancanza di disdetta da inviarsi per lettera raccomandata da una delle parti almeno sei mesi prima della scadenza del contratto, lo stesso si intenderà rinnovato a norma di legge.

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

10. La parte conduttrice potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto per gravi motivi, dandone avviso al locatore con lettera raccomandata, almeno tre mesi prima della data in cui il recesso dovrà avere esecuzione.

11. La parte conduttrice dichiara di avere preso visione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) riferito agli immobili locati (inviato alla Regione Toscana protocollo 0231034 dell'8.5.2017); in adempimento di quanto previsto dalla Legge n. 90/2013.

12. 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.

13. Tutte le spese ed oneri fiscali relativi al presente atto sono suddivisi in parti uguali fra i contraenti. Si precisa che la Cooperativa Sociale Prod84 in quanto Onlus, in forza della normativa vigente, ha diritto all'esenzione dell'imposta di bollo.

14. Per tutto quanto non espressamente previsto, le parti si rimettono alle disposizioni stabilite in materia dalla Legge n. 392/1978, dal Codice Civile e comunque dalle legislazione vigente in materia di rapporti locativi.

La presente scrittura consta di quattro facciate e sarà registrata per l'intera durata.

Letto, approvato e sottoscritto.

Per ISTITUTI RAGGRUPPATI A.P.S.P.
Il Direttore
Dott. Giovanni Paci

Per PROD. 84 Coop. Soc. a r.l.
Il Legale Rappresentante
Maria Serritelli

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

A mente degli articoli 1341 e 1342 del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui ai punti 2, 3, 5, 6, 7, 8, 10 e 11.

Per ISTITUTI RAGGRUPPATI A.P.S.P.

Il Direttore

Dott. Giovanni Paci

Per PROD. 84 Coop. Soc. a r.l.

Il Legale Rappresentante

Maria Serritelli