

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

n. 93 del 14 ottobre 2019

Oggetto: Locazione a uso studio professionale di immobile di proprietà posto in Vico Malconsiglio 4, Palazzo Puccini, a Pistoia.

IL DIRETTORE

Visti:

lo Statuto;
il Regolamento di organizzazione;
il Regolamento di contabilità;
la Legge Regionale Toscana n. 43 del 3 agosto 2004;
la Legge 7 agosto 1990, n. 241 "Nuove norme sul procedimento amministrativo";
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".

Premesso che:

- con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 29/2018 è stato approvato il bilancio di previsione per l'anno 2019;
- con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 18/2019 è stato nominato il Direttore di Istituti Raggruppati Azienda Pubblica di Servizi alla Persona nella persona del Dott. Giovanni Paci;
- con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 1/2019 è stato approvato il Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e Piano triennale per la trasparenza e l'integrità 2018-2020 così come previsto dal d.lgs. n. 33/2013 e s.m.i.;
- con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 39 del 27 settembre 2019 è stato approvato il Regolamento per la gestione delle locazioni del patrimonio immobiliare di proprietà.

Considerato che:

- gli Avv. Stefano Panconesi ed Emiliano Breschi hanno fatto richiesta di locazione (prot. 888 del 30/9/2019) di porzione del fabbricato denominato "Palazzo Puccini", sito in Pistoia, via del Can Bianco n. 13, comprendente gran parte del piano terzo (denominato piano sottotetto), con accesso dal Vico Malconsiglio n. 4 e della superficie di mq. 80 circa, catastalmente rappresentato al foglio 223, particella 341, sub 38 porzione, di proprietà di Istituti Raggruppati A.P.S.P., attualmente sfitto;
- non sono state ricevute altre richieste per il locale sopra identificato;
- pertanto si rende necessario predisporre e stipulare il relativo contratto di locazione;

Dato atto che:

- dei risultati dell'istruttoria ai fini dell'adozione del presente atto espletata dal Direttore Dr. Giovanni Paci e delle condizioni concordate così come previste nello schema di contratto allegato.

Evidenziato che:

- il responsabile del procedimento, ai sensi della Legge n. 241/1990, è il Direttore Dr. Giovanni Paci;
- contro la presente determinazione è possibile ricorrere per via giurisdizionale agli organi competenti nei termini di legge;
- 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:

- stipulare con gli Avv. Stefano Panconesi ed Emiliano Breschi un contratto di locazione per la porzione del fabbricato denominato “Palazzo Puccini”, sito in Pistoia, via del Can Bianco n. 13, comprendente gran parte del piano terzo (denominato piano sottotetto), con accesso dal Vicolo Malconsiglio n. 4 e della superficie di mq. 80 circa, catastalmente rappresentato al foglio 223, particella 341, sub 38 porzione;
- approvare lo schema di contratto allegato al presente atto;
- dichiarare la presente determinazione immediatamente esecutiva;
- dare attuazione agli adempimenti inerenti la pubblicazione all’Albo e sulla sezione “Amministrazione Trasparente” del sito istituzionale.

Il Direttore
(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 AD USO STUDIO PROFESSIONALE

L'anno duemiladiciannove e questo dì del mese di (//2019), 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) nella persona del Direttore **Giovanni Paci** (C.F.), 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

PARTE LOCATRICE

Avv. Stefano Panconesi, nato a Pistoia il 19/01/1961 (C.F.) residente in Pistoia, Via Porta San Marco 244 e **Avv. Emiliano Breschi**, nato a Pistoia 22/03/1984 (C.F.) residente in Pistoia, Via Giuseppa n.14

PARTE CONDUTTRICE

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

1. L'Azienda Istituti Raggruppati di Pistoia, come sopra rappresentata, concede in locazione ai Sigg.ri Avv. Stefano Panconesi e Avv. Emiliano Breschi, che accettano, porzione dell'immobile di sua proprietà, così descritto ed individuato:

- porzione del fabbricato denominato “Palazzo Puccini”, sito in Pistoia, via del Can Bianco n. 13, comprendente gran parte del piano terzo (denominato piano sottotetto), con accesso dal Vicolo Malconsiglio n. 4 e della superficie di mq. 80 circa, catastalmente rappresentato al foglio 223, particella 341, sub 38 porzione, come meglio individuato nella planimetria allegata al presente atto.

L'immobile in oggetto è stato restaurato in virtù del seguente atto amministrativo:

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

- Autorizzazione n. 135 del 15.4.2004 rilasciata dal Comune di Pistoia.

L'immobile locato è destinato ad uso studio/ufficio. Ogni diversa destinazione è vietata pena la risoluzione del contratto.

2. La locazione avrà durata di anni sei con decorrenza 15 novembre 2019, e sarà rinnovabile tacitamente di un uguale periodo di sei anni, salvo che da una delle parti ne venga data disdetta almeno un anno prima della scadenza mediante lettera raccomandata munita di ricevuta di ritorno o PEC.

La parte conduttrice ha la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto ai sensi dell' art. 27 II c., della L. 392/78 con preavviso da inviarsi tramite raccomandata con ricevuta di ritorno almeno sei mesi prima della data del recesso.

3. Le parti danno atto che i locali vengono concessi con destinazione a ufficio e che i Sigg.ri Avv. Stefano Panconesi e Avv. Emiliano Breschi dichiarano, ai fini degli art. 34 e 35 della Legge 392/78, di essere consapevoli della inesistenza dei requisiti del diritto all'indennità di avviamento.

4. Il prezzo della locazione è stabilito in complessivi €. 4.800,00 (quattromilaottocento/00) annui, oltre Iva se dovuta, da versarsi in rate mensili, anticipate al giorno 5 di ogni mese, per €. 400,00 (quattrocento/00) ciascuna, oltre Iva se dovuta. Detto canone sarà automaticamente rivalutato di anno in anno, in ragione del 75% della variazione indice ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, con primo adeguamento a novembre 2020.

5. Sono a carico della parte conduttrice la quota parte delle spese condominiali di propria competenza così come rilevate da apposito rendiconto redatto e comunicato da parte dell'Amministratore individuato dalla proprietà.

6. Il pagamento del canone e delle spese condominiali non potrà essere ritardato per nessun motivo od eccezione; il ritardato o mancato pagamento totale o parziale del canone di locazione e/o delle spese condominiali o l'autoriduzione dello stesso, porterà al riconoscimento degli eventuali danni e alla applicazione degli interessi di mora sulle somme non pagate nella misura del doppio ed alla refusione delle

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

spese legali in cui la parte locatrice sia incorsa per il recupero del credito, salvo sempre il diritto della stessa alla risoluzione del contratto.

7. La parte conduttrice dichiara di avere visionato i locali e di averli trovati di proprio gradimento, adatti al proprio uso ed esenti da vizi che possano recare pregiudizio alla salute di chi li utilizza e di accettarli nello stato di fatto in cui attualmente si trovano, obbligandosi a riconsegnarli alla scadenza del contratto nel medesimo stato.

Resta inteso che sarà onere della parte conduttrice sottoscrivere i singoli contratti di fornitura per le varie utenze.

8. 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, oltre alla approvazione scritta della parte locatrice, dovrà essere autorizzato 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 locatrice potrà pretendere dalla conduttrice la rimozione di qualsiasi intervento, innovazione o modifica, ancorché autorizzata ed anche inerente impianti o servizi, a cura e spese di quest'ultima; ove, invece, preferisca, a sua libera scelta, ritenere tali opere, non dovrà alcun corrispettivo ed indennità alla conduttrice.

Ogni aggiunta che non possa essere tolta senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione, pur autorizzata, resterà acquisita alla proprietà a titolo gratuito. Sono per intero a carico della parte conduttrice tutti gli adeguamenti, aggiunte e/o innovazioni che norme emanande dovessero imporre per lo svolgimento dell'attività cui è destinata la presente locazione.

9. Alla scadenza del contratto, i locali dovranno essere lasciati liberi a disposizione della proprietà nello stato in cui sono stati consegnati; quindi rimbiancati e ripuliti, salvo il normale deperimento per l'uso ordinario.

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

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

10. Le spese di ordinaria manutenzione rimarranno ad esclusivo carico della parte conduttrice così come quelle derivanti da danni apportati alle strutture dall'esercizio della propria attività. Rimangono, invece, a carico della parte locatrice le sole spese di straordinaria manutenzione.

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. Esonera inoltre espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivare a sé o a terzi. 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 uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio, a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari, impegnandosi a riconsegnare l'immobile alla scadenza libero da persone e cose anche inter poste.

13. E' esclusa, salvo consenso della parte locatrice, la sublocazione, anche parziale o temporanea, pena l'immediata risoluzione del contratto. La parte conduttrice potrà ospitare colleghi, collaboratori o dipendenti per lo svolgimento della propria attività.

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 nei locali oggetto della locazione anche nel caso di successivo trasferimento.

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.

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

16. La parte conduttrice verserà al momento della stipula del presente contratto deposito cauzionale pari a 2 (due) mensilità che sarà restituito, senza l'applicazione di interessi di sorta, dopo la regolare riconsegna dei locali come previsto dal punto 9.
17. 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.
18. 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.
19. Le clausole di cui ai n. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18 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.
20. L'imposta di bollo per il contratto, le quietanze e l'imposta di registro sono a carico delle parti in eguale misura. In ogni caso di recesso anticipato della parte conduttrice, l'imposta di registro per la risoluzione del contratto sarà a suo carico. La parte conduttrice consente sin da ora che la registrazione del contratto venga eseguita a cura della parte locatrice, che provvederà poi a chiedere il rimborso nella quota spettante. Rimarranno a carico della parte conduttrice tasse e imposte inerenti l'attività esercitata nell'immobile locato, ivi compresa quella per l'asporto rifiuti.

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

Letto, approvato e sottoscritto.

La parte locatrice

La parte conduttrice

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

Per Istituti Raggruppati

Avv. Stefano Panconesi

Avv. Emiliano Breschi

Azienda Pubblica di Servizi alla Persona

Paci Giovanni

Le parti dichiarano di essere bene a conoscenza, dopo approfondita lettura, in particolare delle clausole di cui agli n. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19 del presente contratto, che approvano espressamente e specificatamente.

La parte locatrice

La parte conduttrice

Per Istituti Raggruppati

Avv. Stefano Panconesi

Avv. Emiliano Breschi

Azienda Pubblica di Servizi alla Persona

Paci Giovanni