

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

n. 100 del 30 ottobre 2019

Oggetto: Contratto di locazione con il Comune di Pistoia per immobile da adibire a sede della scuola "G. Marconi". Approvazione schema di contratto

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.

Premesso altresì che:

- l'Amministrazione Comunale di Pistoia, sin dal 1980, conduce, a vario titolo, i locali di proprietà degli Istituti Raggruppati destinati a sede della Scuola secondaria di primo grado "G. Marconi" in Pistoia, via Puccini n. 19;
- il contratto di locazione Rep. 6846 dell'11.7.2007 (registrato il 30/7/2007 al n. 952) con decorrenza 1.01.2007, durata anni sei rinnovabile e canone annuo di € 35.000,00, è stato tempestivamente disdettato per la scadenza del 31.12.2018;
- il Comune di Pistoia ha manifestato l'intenzione di proseguire nel rapporto locativo, ha richiesto di stipulare un nuovo contratto e sono state, allo scopo, intavolate trattative tra i rappresentanti delle due parti; che, nel corso del precedente rapporto, gli Istituti Raggruppati hanno effettuato sul fabbricato importanti lavori di manutenzione straordinaria tra cui il completo rifacimento del manto di copertura (2010), la realizzazione dell'impianto ascensore e l'adeguamento dei locali per i soggetti portatori di handicap (2015), l'adeguamento della centrale termica con sostituzione della caldaia (2018);
- il Comune di Pistoia, nel contratto di locazione del 2007, aveva assunto gli obblighi di provvedere alla manutenzione ordinaria e di effettuare migliorie e trasformazioni per l'adeguamento alla normativa antincendio delle vie d'esodo, entrambi disattesi;
- il Comune di Pistoia, con Raccomandata A/R del 2/7/2014 ha comunicato alla proprietà l'applicazione della riduzione del 15% del canone di locazione con decorrenza 1/7/2014 in forza del Decreto legge 24.4.2014 n. 66 convertito con modificazioni nella Legge n. 89 del 23.6.2014, pubblicata sulla G.U. Serie generale n. 143 del 23.6.2014;
- nonostante la proprietà abbia fatto presente la necessità di un aumento del canone di locazione allineato ai prezzi di mercato e in grado di garantire le risorse necessarie per gli investimenti disattesi dal conduttore e

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

previsti nel precedente contratto, il Comune di Pistoia ha comunicato l'impossibilità di tale aumento in forza della normativa vigente;

- in esito ai vari incontri succedutisi negli ultimi mesi per definire le condizioni del nuovo contratto, si è quindi concordato quanto segue: decorrenza 01.07.2019, durata di anni tre rinnovabile per ulteriori tre anni salvo disdetta da comunicare almeno un anno prima della scadenza, canone annuo € 31.457,94 da corrispondere in due rate, manutenzione ordinaria a carico del Comune di Pistoia;
- la Giunta Comunale, con deliberazione n. 232 del 02.10.2019, esecutiva, ha stabilito di stipulare un nuovo contratto di locazione alle condizioni sopra riportate, approvando il relativo schema di contratto ai sensi dell'art. 192 del D.Lsg. n. 267/2000.

Considerato che:

- è volontà di Istituti Raggruppati stipulare il contratto di locazione nei termini sopra descritti al fine di garantire il regolare svolgimento dell'attività scolastica di una delle scuole storiche di Pistoia;
- a tal fine il Consiglio di Amministrazione ha più volte sollecitato il rinnovo della locazione proponendo diverse possibilità di accordo di cui la presente è risultata l'unica praticabile;
- il sostegno alle attività educative rientra i fini statutari dell'Azienda;
- pertanto si rende necessario approvare lo schema di contratto allegato al presente atto e adottare tutti gli atti necessari e conseguenti per la stipula dello stesso.

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

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

- approvare lo schema di contratto di locazione come da allegato al presente atto e adottare tutti gli atti necessari e conseguenti per la sua stipula;
- dichiarare la presente determinazione immediatamente esecutiva;
- dare attuazione agli adempimenti inerenti la pubblicazione all'interno della sezione "Amministrazione Trasparente" del sito istituzionale.

Il Direttore
(Dott. Giovanni Paci)

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

Allegato

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE DA ADIBIRE A SEDE DELLA SCUOLA
SECONDARIA DI PRIMO GRADO “G. MARCONI”**

- SCRITTURA PRIVATA-

L'anno **DUEMILADICIANNOVE** il giorno ----- del mese di ----- in Pistoia in una sala del Palazzo Comunale

TRA

Il **COMUNE DI PISTOIA** (C.F. 00108690470), così come rappresentato dall'arch. Stefano Bartolini, nato a Pistoia (PT) il 19.1.1956, il quale interviene nel presente atto non in proprio, ma in nome e per conto del Comune di Pistoia, in appresso denominato “**CONDUTTORE**”, che rappresenta in qualità di Dirigente del Servizio Lavori Pubblici, Patrimonio, Verde e Protezione Civile, giusto quanto disposto dagli artt. 57 e 58 dello Statuto Comunale, e dagli artt. 17 e 18 del vigente Regolamento per l'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi, approvato dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 216 del 11.10.2017 ed ai sensi degli articoli 107 e 109 del D.Lgs. 267/2000.

E

ISTITUTI RAGGRUPPATI Azienda Pubblica di Servizi alla Persona, (CF 90014590476 – P.IVA 1712070471) con sede in Pistoia, Vicolo Malconsiglio n. 4, così come rappresentato dal Direttore Dott. Giovanni Paci nato a Pistoia il 18.5.1965, in adempimento alla determinazione del Direttore n. del , esecutiva ai sensi di legge, in appresso denominato “**LOCATORE**”;

PREMESSO:

- che l'Amministrazione Comunale di Pistoia, sin dal 1980, conduce, a vario titolo, i locali di proprietà degli Istituti Raggruppati destinati a sede della Scuola secondaria di primo grado “G. Marconi” in Pistoia, via Puccini n. 19;
- che il contratto di locazione Rep. 6846 dell'11.7.2007 (registrato il 30/7/2007 al n. 952) con decorrenza 1.01.2007, durata anni sei rinnovabile e canone annuo di € 35.000,00, è stato tempestivamente disdettato per la scadenza del 31.12.2018;
- che il Comune di Pistoia ha manifestato l'intenzione di proseguire nel rapporto locativo, ha richiesto di stipulare un nuovo contratto e sono state, allo scopo, intavolate trattative tra i rappresentanti delle due parti;
- che, nel corso del precedente rapporto, gli Istituti Raggruppati hanno effettuato sul fabbricato importanti lavori di manutenzione straordinaria tra cui il completo rifacimento del manto di copertura (2010), la realizzazione dell'impianto ascensore e l'adeguamento dei locali per i soggetti portatori di handicap (2015), l'adeguamento della centrale termica con sostituzione della caldaia (2018);
- che il Comune di Pistoia, nel contratto di locazione del 2007, aveva assunto gli obblighi di provvedere alla manutenzione ordinaria e di effettuare migliorie e trasformazioni per l'adeguamento alla normativa antincendio delle vie d'esodo, entrambi disattesi;
- che il Comune di Pistoia, con Raccomandata A/R del 2/7/2014 ha comunicato alla proprietà l'applicazione della riduzione del 15% del canone di locazione con decorrenza 1/7/2014 in forza del Decreto legge 24.4.2014 n. 66 convertito con modificazioni nella Legge n. 89 del 23.6.2014, pubblicata sulla G.U. Serie generale n. 143 del 23.6.2014;
- che, nonostante la proprietà abbia fatto presente la necessità di un aumento del canone di locazione allineato ai prezzi di mercato e in grado di garantire le risorse necessarie per gli investimenti disattesi dal conduttore e previsti nel precedente contratto, il Comune di Pistoia ha comunicato l'impossibilità di tale aumento in forza della normativa vigente;

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

- che, in esito ai vari incontri succedutisi negli ultimi mesi per definire le condizioni del nuovo contratto, si è quindi concordato quanto segue: decorrenza 01.07.2019, durata di anni tre rinnovabile per ulteriori tre anni salvo disdetta da comunicare almeno un anno prima della scadenza, canone annuo € 31.457,94 da corrispondere in due rate, manutenzione ordinaria a carico del Comune di Pistoia;
- che la Giunta Comunale, con deliberazione n. ____ del _____, esecutiva, ha stabilito di stipulare un nuovo contratto di locazione alle condizioni sopra riportate, approvando il relativo schema di contratto ai sensi dell'art. 192 del D.Lsg. n. 267/2000 e, pertanto, il presente atto non sarà soggetto ad ulteriore controllo, per effetto del combinato disposto dagli artt. 45 e 56 del D.Lgs. suddetto;
- che il Dirigente competente con propria determinazione n. _____ in data __/__/_____, ha approvato lo schema contrattuale, ai sensi dell'art. 192 del D.Lgs. 267/2000.

Tra le parti sopra precostituite,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

L'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona di Pistoia Istituti Raggruppati, nella persona del Direttore Dott. Giovanni Paci, concede in locazione al Comune di Pistoia, per conto del quale accetta il precostituito _____, Dirigente del Servizio Lavori Pubblici, Patrimonio, Verde e Protezione Civile, un complesso immobiliare sito in Pistoia, Via N. Puccini n. 19, rappresentato al Catasto Fabbricati al Foglio 220 particelle 231 sub 11 e sub 16, meglio individuato nelle planimetrie allegate e sostanzialmente corrispondente alle seguenti porzioni:

- il primo piano, con esclusione dei locali che occupano la Cappella Oratorio, che rimarrà a disposizione dell'Ente proprietario con permanente diritto di accesso, ed il secondo piano, oltre all'accesso ed i corridoi al piano terreno del complesso denominato "Conservatorio degli Orfani";
- la palestra con i servizi ed accesso locali spogliatoio al piano terreno;
- il locale centrale termica ed i relativi accessi.

Detti locali godranno di tre accessi: uno ordinario da Via Puccini, un secondo da Piazzetta degli Umiliati, che serve anche per accedere alla centrale termica, infine un accesso straordinario pedonale e per automezzi in caso di necessità, dal cortile esterno ed attraverso il piazzale ora adibito a parcheggio privato.

Le ulteriori condizioni della locazione sono le seguenti:

1. La durata della locazione è fissata in anni tre a partire dall'1.07.2019, con proroga automatica di ulteriori tre anni, salvo disdetta da comunicarsi almeno un anno prima della scadenza.
2. Il canone di locazione è stabilito in € 31.457,94, (trentunmilaquattrocentocinquantesette/94), che verrà adeguato, a partire dal secondo anno, in base al 100% dell'indice ISTAT, fatto salvo norme giuridiche che indichino il blocco di tali adeguamenti sui canoni pagati dalle Amministrazioni Pubbliche. Il pagamento del canone annuo avverrà in due rate semestrali anticipate di € 15.728,97 (quindicimilasettecentoventotto/97) ciascuna con scadenza 5 luglio e 5 gennaio di ogni anno.
3. Rimarranno a carico del Comune di Pistoia le sole opere di manutenzione ordinaria nonché ogni imposta e onere relativo all'uso e godimento dei locali.
4. Il conduttore Comune dichiara di avere preso visione dei locali e di ritenerli adatti all'uso cui saranno destinati e comunque di accettarli nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.
5. Il Comune non si assume l'onere, stante la soluzione provvisoria per il possesso dell'immobile, di lavori per adeguamenti strutturali e agli impianti della struttura.
6. La manutenzione straordinaria resta a carico dell'Ente proprietario.
7. Decorso il primo periodo di durata del rapporto, l'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di rescindere il contratto per necessità pubbliche, anche prima della scadenza naturale,

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

senza pagamento di alcun danno, con un preavviso da inviarsi al proprietario almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

8. Le spese di registrazione sono a carico per metà ciascuno fra il locatore e il locatario. A tale proposito l'Amministrazione Comunale si assume l'onere della registrazione materiale. L'Ente proprietario dovrà provvedere al versamento della quota parte della tassa di registro ad esso spettante a seguito di richiesta scritta del conduttore.
9. Le parti si danno reciproco atto che l'Attestato di Prestazione Energetica di cui alla Legge n. 90/2013 è stato fornito dal conduttore, e che è stato accettato dal locatore. Copia dell'attestato viene allegata al presente contratto sotto la lettera "A".

Ai sensi del D.Lgs. n. 196/03 e del GDPR 679/2016, le parti si autorizzano reciprocamente al trattamento dei dati personali esclusivamente per scopi legati alla gestione del rapporto contrattuale.

Le parti concordano che qualsiasi controversia nascente dal presente contratto o comunque connessa ad esso - comprese le controversie relative alla sua interpretazione, validità, esecuzione e risoluzione - sarà preliminarmente sottoposta al tentativo obbligatorio di mediazione, secondo le disposizioni contenute nel D.Lgs. 4 marzo 2010 n. 28 e D.M. 18 ottobre 2010 n. 180.

Qualora la lite non venga conciliata all'esito della mediazione, le parti saranno libere di adire l'autorità giudiziaria con competenza esclusiva del foro di Pistoia.

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente atto le parti fanno riferimento alle norme contenute in merito nel Codice Civile e alla L. 392/78 e s.m.

LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO

Per il COMUNE DI PISTOIA
Arch. Stefano Bartolini

Per gli ISTITUTI RAGGRUPPATI
Dott. Giovanni Paci