

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

n. 119 del 20 dicembre 2019

Oggetto: Stipula contratto di locazione per porzione di immobile da adibire ad attività di sostegno alle responsabilità familiari ed alla genitorialità

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:

- l'Azienda Istituti Raggruppati è proprietaria di un fabbricato sito in Pistoia, Corso Gramsci n. 45 – via Fonda n. 4, una porzione del quale, catastalmente rappresentata al foglio 220 particella 242 sub 38 della superficie complessiva di mq 94, è stata oggetto di lavori di ristrutturazione per essere adibita allo svolgimento di attività rivolte ai minori e in particolare a servizi di tutela minorile;
- la Arkè soc. coop. sociale, come da Determinazione del Direttore della Società della Salute Pistoiese n. 1 del 2.01.2019, è risultata aggiudicataria dell'appalto dei "Servizi integrati di sostegno alle responsabilità familiari e dei servizi per l'affidamento e tutela dei minori nell'area pistoiese" ed intende svolgere la descritta attività all'interno dei sopra indicati locali posti al piano primo, ai quali si accede da portone che affaccia su cortile interno, anche quest'ultimo di proprietà dell'Azienda, che introduce al vano scale;
- che i rappresentanti della Cooperativa hanno richiesto di stipulare un contratto di locazione avente ad oggetto i locali sopra descritti e che Istituti Raggruppati ritengono tale richiesta coerente con le finalità statutarie e intendono aderire a tale richiesta;
- pertanto si rende necessario approvare lo schema di contratto allegato al presente atto.

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.

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

DETERMINA

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

- approvare lo schema di contratto allegato al presente atto;
- autorizzare tutti gli atti conseguenti e necessari alla stipula del contratto;
- 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)

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

ISTITUTI RAGGRUPPATI - PISTOIA

SCRITTURA PRIVATA REP. N.

CONTRATTO DI LOCAZIONE

L'anno duemiladiciannove e questo dì del mese di dicembre (/12/2019) in Pistoia, nei locali degli Istituti Raggruppati posti 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

- **ARKE' COOPERATIVA SOCIALE A RESPONSABILITA' LIMITATA ONLUS** (C.F. 01633770472) con sede in Pistoia (PT), via Antonelli n. 307, in persona del Presidente e legale rappresentante Sig. Massimo Civilini (C.F.) nato a il ;

PARTE CONDUTTRICE

PREMESSO:

- che l'Azienda Istituti Raggruppati è proprietaria di un fabbricato sito in Pistoia, Corso Gramsci n. 45 – via Fonda n. 4, una porzione del quale, catastalmente rappresentata al foglio 220 particella 242 sub 38 della superficie complessiva di mq 94, è stata oggetto di lavori di ristrutturazione per essere adibita allo svolgimento di attività rivolte ai minori e in particolare a servizi di tutela minorile;

- che la Cooperativa ARKE', come da Determinazione del Direttore della Società della Salute Pistoiese n. 1 del 2.01.2019, è risultata aggiudicataria dell'appalto dei “Servizi integrati di sostegno

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

alle responsabilità familiari e dei servizi per l'affidamento e tutela dei minori nell'area pistoiese” ed intende svolgere la descritta attività all'interno dei sopra indicati locali posti al piano primo, ai quali si accede da portone che affaccia su cortile interno, anche quest'ultimo di proprietà dell'Azienda, che introduce al vano scale;

- che i rappresentanti della Cooperativa hanno richiesto di stipulare un contratto di locazione avente ad oggetto i locali sopra descritti, per la durata di anni sei a decorrere dal 01.01.2020, ed al canone annuo di € 6.000,00, oltre IVA e spese condominiali.

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

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

1. A decorrere dal 01.01.2020, l'Azienda Istituti Raggruppati concede in locazione alla Cooperativa sociale ARKE', che nella persona del legale rappresentante accetta, la porzione di fabbricato posto in Pistoia, Corso Gramsci n. 45 – via Fonda n. 4, piano primo, catastalmente individuato al foglio 220 particella 242 sub 38, della superficie di mq 94, come meglio evidenziato nella planimetria allegata al presente contratto sotto la lettera “A”, al fine di svolgere attività di sostegno alle responsabilità familiari ed alla genitorialità oltre ad affidamento e tutela dei minori nell'area pistoiese e attività comunque destinate a bambini e ragazzi minori d'età, a giovani e a genitori,

L'accesso verrà consentito sia dal portone che affaccia su cortile interno posto in Corso Gramsci n. 45, anch'esso di proprietà dell'Azienda, che introduce al vano scale, sia da quello posto in via Fonda n. 4.

2. La durata della locazione viene fissata in anni sei, a decorrere dal 01.01.2020 e scadenza 31.12.2025. Il contratto si rinnoverà per un uguale periodo in assenza di disdetta da inviarsi dall'una all'altra parte con lettera raccomandata A/R, almeno un anno prima della scadenza.

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

3. Il canone annuo di locazione è stabilito in € 6.000,00 (seimila/00), oltre IVA come per legge, da versarsi in dodici rate mensili anticipate di € 500,00 cadauna da corrispondere entro il giorno dieci di ogni mese.

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

4. I locali vengono concessi in affitto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e saranno utilizzati per scopi sociali; precisamente vi saranno svolte attività di sostegno alle responsabilità familiari ed alla genitorialità oltre ad affidamento e tutela dei minori nell'area pistoiese.

Il conduttore non potrà mutare neppure parzialmente tale uso se non previa autorizzazione dell'Azienda proprietaria e comunque per progetti ed attività comunque destinate a bambini e ragazzi minori d'età, a giovani e a genitori.

Si precisa che le varie stanze son parzialmente ammobiliate e dotate di strumentazione elettronica, impianto sonoro e di videocamere, così come risulta dal dettagliato elenco allegato al presente contratto sotto la lettera "B", che ne forma parte integrante.

La parte conduttrice potrà utilizzare mobilio e strumentazione, impegnandosi alla restituzione in buono stato all'esito del rapporto locativo; salvo il normale deperimento per l'uso.

Quanto ai servizi igienici di cui il fondo locato non è dotato, è consentito l'accesso a quelli ubicati al medesimo piano posti sul lato sud del corridoio, così come evidenziato nella planimetria allegata sotto la lettera "A", che saranno di uso esclusivo di operatori ed utenti della cooperativa.

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 della Azienda Istituti Raggruppati e della Cooperativa Arkè. Potrà comunque concedere in uso in tutto o in parte i locali per lo svolgimento, da parte di terzi (associazioni, professionisti, operatori),

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

di attività coerenti con quelle della conduttrice; attività che dovranno essere occasionali e comunque avere una durata limitata nel tempo.

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.

Si precisa che il vano scale al quale si ha accesso dal cortile interno di Corso Gramsci, sarà oggetto di intervento di manutenzione da parte dell'Azienda locataria, mentre la Cooperativa conduttrice provvederà al rifacimento degli infissi esterni anticipandone la spesa che, previamente concordata con la proprietaria, verrà recuperata diminuendo l'importo della rata del canone d'affitto fino a un massimo 50%, fino alla concorrenza.

7. Alla scadenza del contratto, gli immobili dovranno essere restituiti liberi da manufatti, materiali, macchinari e quant'altro vi sia stato depositato dalla parte conduttrice, salvo quanto contenuto nell'allegato elenco sotto la lettera "B".

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

Salvo il verificarsi di gravi motivi, la conduttrice potrà altresì recedere dal contratto con un preavviso di almeno dodici mesi, sempre dandone comunicazione al locatore con lettera raccomandata o pec. Qualora alla data del recesso siano ancora in corso le riduzioni delle rate di cui al precedente punto 6, la conduttrice non avrà diritto al rimborso dell'importo residuo.

9. 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 231042 del 8.5.2017); in adempimento di quanto previsto dalla Legge n. 90/2013.

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

10. 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.

11. Tutte le spese ed oneri fiscali dovuti, relativi al presente atto, sono suddivisi in parti uguali fra i contraenti. Si precisa che essendo la Cooperativa ARKE' una Onlus, in forza dell'art 17 D. Lgs. n. 460/1997, ha diritto all'esenzione dall'imposta di bollo.

12. 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 dalla legislazione vigente in materia di rapporti locativi.

La presente scrittura consta di cinque facciate e verrà registrata per l'intero periodo sulla base del canone complessivamente dovuto.

Letto, approvato e sottoscritto.

p. Istituti Raggruppati A.P.S.P.

p. ARKE' Coop. Sociale a r.l. Onlus

Il Direttore

Il Presidente

Giovanni Paci

Massimo Civilini

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

Ai sensi dell'art. 1342, comma secondo, Codice Civile, le parti specificamente approvano i patti di cui ai punti 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10, e 12 del presente contratto.

p. Istituti Raggruppati A.P.S.P.

p. ARKE' Coop. Sociale a r.l. Onlus

Il Direttore

Il Presidente

Giovanni Paci

Massimo Civilini