

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

n. 50 del 25 maggio 2020

Oggetto: Accordo integrativo al contratto di locazione rep. 1101. Coop. Soc. Gruppo Incontro.

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. 50/2019 è stato approvato il bilancio di previsione per l'anno 2020;
- 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. n. 1 del 28 gennaio 2020 è stato approvato l'Aggiornamento 2020 del 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..

Premesso altresì che:

- tra Istituti Raggruppati A.P.S.P. e Gruppo Incontro – Società Cooperativa Sociale è vigente il contratto di locazione Rep. 1051/2018 avente ad oggetto l'immobile di proprietà degli Istituti Raggruppati, sito in Pistoia, Via Fonda n. 4, concesso con decorrenza 1 Febbraio 2018 e durata di anni sei rinnovabile per uguale periodo, al fine di ivi trasferire il servizio residenziale di comunità terapeutica psichiatrica per adulti, gestito dalla parte locataria ai sensi di aggiudicazione del relativo bando di gara dell'Azienda USL Toscana Centro;
- al fine di regolare le modalità di riconoscimento dei lavori straordinari previsti per l'adeguamento dell'immobile per il trasferimento del suddetto servizio nonché definire le forme di corresponsione dei canoni dovuti si ritiene indispensabile addivenire a un accordo integrativo così come definito nell'allegato al presente atto;
- che tale accordo è stato oggetto di approfondita disamina delle parti che lo ritengono reciprocamente soddisfacente e adeguato per le rispettive finalità.

Considerato che:

- pertanto si rende necessario approvare lo schema di accordo così come allegato al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale.

Dato atto che:

- tutta la documentazione è disponibile agli atti d'ufficio;
- 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 accordo integrativo al contratto di locazione rep. 1101 con la Coop. Soc. Gruppo Incontro così come allegato al presente atto;
- dichiarare la presente determinazione immediatamente esecutiva;
- dare attuazione agli adempimenti inerenti la pubblicazione all'interno della sezione "Ente Trasparente" del sito istituzionale.

Il Direttore
(Dott. Giovanni Paci)

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

**ISTITUTI RAGGRUPPATI AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA - REP. 1101
ACCORDO INTEGRATIVO AL CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILE VIA FONDA – PISTOIA**

**Il giorno 28 del mese di Maggio , anno 2020, presso la sede degli Istituti Raggruppati,
fra le parti:**

●**Istituti Raggruppati – Azienda Pubblica di Servizi alla Persona**, avente sede in Pistoia , Vicolo del Malconsiglio n. 4 (di seguito per brevità indicata anche come “Istituti Raggruppati” o “parte locatrice”), rappresentata dal Dott. Giovanni Paci, nato a il , Codice Fiscale che interviene nel presente accordo non in proprio ma in nome e per conto dell’Azienda che rappresenta in qualità di Direttore, in adempimento della Determinazione n. del

e

●**Gruppo Incontro – Società Cooperativa Sociale** (di seguito per brevità indicata anche come “Cooperativa” o “parte locataria”) Codice Fiscale e Partita Iva n. 01576110470 , avente sede legale in Pistoia, Via San Biagio in Cascheri n. 114, nella persona del Presidente del CdA e Legale Rappresentante, Dott. Fabiano Pesticcio, nato a il e residente in , Codice Fiscale

PREMESSO

a) Che tra le parti come sopra rappresentate è vigente il contratto di locazione Rep. 1051/2018 avente ad oggetto l'immobile di proprietà degli Istituti Raggruppati, sito in Pistoia, Via Fonda n. 4, concesso con decorrenza 1 Febbraio 2018 e durata di anni sei rinnovabile per uguale periodo, al canone annuo di € 24.000,00, al fine di ivi trasferire il servizio residenziale di comunità terapeutica psichiatrica per adulti, gestito dalla parte locataria ai sensi di aggiudicazione del relativo bando di gara del _____ emesso dalla titolare Azienda USL Toscana Centro (già Azienda USL n. 3 di Pistoia) ;

b) Che detto immobile, in ossequio alle determinazioni di gara della suddetta stazione appaltante, è stato a sua volta concesso dalla Cooperativa, con contratto di sub-locazione sottoscritto in data 21 Giugno 2019, alla stessa Azienda USL Toscana Centro, secondo quanto consentito all’Art. 4, quinto capoverso, del primario contratto locativo stipulato tra Istituti Raggruppati e Cooperativa;

c) Che ai sensi del citato contratto di sub-locazione tra Cooperativa e Azienda USL Toscana Centro, quest’ultima si è impegnata a corrispondere i canoni sub-locativi solo dopo l’avvenuta realizzazione delle opere di ristrutturazione straordinaria (edile e impiantistica) necessarie per rendere l'immobile adeguato ad ospitare il servizio riabilitativo di comunità psichiatrica aggiudicato alla Cooperativa stessa, e pertanto a decorrere dal momento dell’allocazione e dell’attivazione operativa;

d) Che ricorrendo l’esigenza di procedere alle suddette opere di ristrutturazione straordinaria e di riqualificazione strutturale e impiantistica, della cui realizzazione la Cooperativa si è assunta l’impegno e che risultano avviate, gli Istituti Raggruppati hanno convenuto di scomputare dal complessivo canone locativo, calcolato sui primi sei anni di durata del contratto di locazione e pari complessivamente ad Euro 144.000,00, i costi da

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

sostenere da parte locataria per le opere di riqualificazione dell'immobile, computati ad una prima stima di massima, in Euro 90.000,00;

e) Che a seguito di tale scomputo, basato sulla suddetta originaria stima dei costi, con separato ed ulteriore accordo scritto relativo alle modalità di distribuzione dei canoni locativi (protocollo Istituti Raggruppati n. 182/2018 del 23/07/2018), le odierne parti hanno concordato che il complessivo canone sessennale venisse ridotto, per effetto del cosiddetto "sconto affitto", da Euro 144.000,00 ad Euro 54.000,00, e che quest'ultima somma venisse corrisposta, da parte della Cooperativa, a decorrere dal mese di Luglio 2018 attraverso canoni mensili di Euro 750,00;

f) Che nel suddetto accordo separato, la Cooperativa, in attesa dell'avvio operativo del servizio di comunità psichiatrica e della conseguente decorrenza dei canoni di sub-locazione da parte della Azienda USL appaltante, veniva autorizzata dagli Istituti Raggruppati a corrispondere, rispetto ai predetti importi mensili di Euro 750,00, acconti mensili di Euro 200,00, fermo restando l'impegno della parte locataria a provvedere, dall'avvio delle attività riabilitative, al congruaggio degli importi non versati, attraverso la loro distribuzione sui canoni locativi riferiti alle mensilità residue del primo sessennio contrattuale;

g) Che ad oggi la Cooperativa locataria non ha versato alcunché a titolo di canoni locativi, né per l'importo originariamente pattuito né per quelli successivamente ridotti, a fronte di una fatturazione emessa da parte dell'Azienda pari a € 10.950,00 (sino al febbraio 2020);

h) Che a seguito di ulteriore e più approfondita perizia circa gli interventi di risanamento complessivi da effettuare sull'immobile e come comprovato da minuzioso computo metrico estimativo nonché dai dettagliati preventivi rilasciati dalle Ditte manutentrici selezionate dalla Cooperativa a seguito di apposita gara ristretta, è emersa la necessità di provvedere ad ulteriori interventi non presi in esame in sede di prima stima di massima, e precisamente:

I- consolidamento delle capriate della volta ai fini del rilascio di idoneità statica/antisismica di tutto l'edificio;

II- rimozione e ricostruzione del controsoffitto per tutta la superficie del fabbricato;

III- lavori di ristrutturazione anche in relazione all'ala dell'immobile avente ingresso da Corso Gramsci (denominata Modulo B).

Alla luce di quanto sopra, il costo definitivo preventivato per la realizzazione complessiva delle opere è stato quantificato in Euro 228.720,90 in luogo dei previsti 90.000,00 iniziali, di cui Euro 152.063,00 per la ristrutturazione della porzione di immobile con ingresso Via Fonda n. 4 (c.d. Modulo A) ed Euro 76.657,90 per le opere di riqualificazione relative alla porzione dell'immobile avente ingresso da Corso Gramsci (cosiddetto Modulo B). Tuttavia, poiché per quanto attiene a tale modulo B (locali ove la Cooperativa intende attivare uno specifico e nuovo servizio diurno), la Cooperativa Gruppo Incontro prevede la partecipazione a bando finalizzato ad accedere a specifico contributo, la parte locataria

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

ritiene che il costo per la riqualificazione di detta porzione di immobile possa essere abbattuto di circa il 35%, attestandosi pertanto ad Euro 49.827,54 . Il costo complessivo che la Cooperativa dovrà sostenere per la realizzazione delle opere di ristrutturazione dell'intera struttura viene quantificato in complessivi Euro 201.890,00 somma arrotondata ad Euro 200.000,00 (duecentomila);

i) Che la natura delle complessive opere di ristrutturazione, i preventivi forniti dalle Ditte per la realizzazione degli interventi di riqualificazione relativi alla porzione dell'immobile destinato all'attivazione del servizio di comunità psichiatrica per adulti (c.d. Modulo A), nonché il dettagliato computo metrico per le opere relative alla porzione dell'immobile avente ingresso da Corso Gramsci e destinato all'attivazione di servizio diurno (c.d. Modulo B), vengono trasmessi all'attenzione degli Istituti Raggruppati a corredo del presente accordo.

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

Le parti convengono e pattuiscono quanto segue.

1. La premessa costituisce parte fondamentale e integrante del presente accordo.

2. A parziale modifica e integrazione di quanto pattuito all'Art. 2 del contratto di locazione vigente tra Istituti Raggruppati e Cooperativa richiamato in premessa e riguardante la durata del contratto medesimo, gli Istituti Raggruppati si impegnano sin da adesso a non avvalersi della facoltà di dare disdetta del contratto locativo al termine del primo sessennio contrattuale. Il contratto pertanto verrà rinnovato automaticamente ed in modo tacito per ulteriori sei anni e scadrà alla data del 31 Gennaio 2030.

La facoltà degli Istituti Raggruppati di avvalersi di tale opzione di disdetta, e pertanto del mancato ed automatico tacito rinnovo contrattuale come sopra indicato, potrà essere esercitata solo a fronte di grave e comprovata negligenza della Cooperativa rispetto alla quale corre comunque l'obbligo della parte locatrice di avanzare preventiva e formale contestazione scritta alla parte locataria che avrà diritto ad opporre le proprie controdeduzioni a riguardo.

Per grave e comprovata negligenza da parte della locataria tale da rendere inefficace l'impegno della parte locatrice ad onorare il tacito e automatico rinnovo del contratto, si intende nello specifico un utilizzo dell'immobile difforme agli scopi sociali e pertanto improprio e in violazione anche agli scopi sociali degli Istituti Raggruppati nonché il mancato pagamento del canone locativo protrattosi per tre mensilità .

Per contro, la Cooperativa conduttrice potrà avvalersi della facoltà di recedere dal contratto al termine del primo sessennio, ma la somma anticipata per l'esecuzione dei lavori indicati in premessa e non ancora recuperata "a sconto affitto" non potrà essere oggetto di pretesa restitutoria.

3. Per quanto indicato al precedente punto 2. nonché per tutto quanto richiamato in premessa, lo "sconto affitto" per la realizzazione delle opere di ristrutturazione dai complessivi canoni di locazione viene concordemente quantificato in Euro 200.000,00

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

(duecentomila) e verrà scomputato dagli Istituti Raggruppati sull'arco dei complessivi 12 anni di rapporto locativo, secondo quanto rappresentato nella seguente Tabella A:

Tabella A)

RAPPRESENTAZIONE CANONI LOCAZIONI RELATIVI AL COMPLESSIVO PERIODO CONTRATTUALE DI 12 ANNI (6+6) CON APPLICAZIONE SCOMPUTO COSTI PER REALIZZAZIONE OPERE DI RISTRUTTURAZIONE STRAORDINARIA					
<i>Canone locativo ANNUO PIENO da contratto</i>	<i>Costo locativo DODECENNALE PIENO in base al canone annuo previsto dal contratto</i>	<i>Stima costo per opere ristrutturazione da scomputare dal complessivo costo locativo (c.d. "sconto affitto")</i>	<i>Costo locativo DODECENNALE RIDOTTO per effetto applicazione "sconto affitto" ristrutturazione immobile</i>	<i>Canone locativo ANNUO RIDOTTO per effetto applicazione "sconto affitto" ristrutturazione immobile</i>	<i>Canone locativo MENSILE RIDOTTO per effetto applicazione "sconto affitto" ristrutturazione immobile</i>
Euro 24.000	Euro 288.000	Euro 200.000	Euro 88.000	Euro 7.333	Euro 611,08

4. In ottemperanza a quanto pattuito al precedente punto 3. del presente accordo e rappresentato nella suddetta Tabella A) , le parti convengono che a decorrere dal mese di Giugno 2020 e sino alla conclusione del complessivo periodo locativo, fissato al 31 Gennaio 2030, dovrà essere corrisposto l'importo mensile di € 612,00. Tuttavia, come in precedenza concordato, la parte locatrice continuerà in via temporanea a consentire alla parte locataria di corrispondere in luogo del detto importo, quello ridotto di € 200,00 a titolo di acconto. Tale agevolazione verrà concessa solo ed esclusivamente sino a quando la locataria Cooperativa non avrà completato gli interventi di ristrutturazione sull'immobile e dato avvio al previsto servizio riabilitativo, potendo in tal modo fruire a sua volta dei canoni di sublocazione da parte dell'Azienda Usl. A partire da tale data, la Cooperativa provvederà alla regolare e integrale corresponsione dei canoni pattuiti sui quali, ad integrazione dei canoni stessi e per la durata residua del periodo locativo, verrà distribuita la differenza non corrisposta per effetto della suddetta agevolazione.

5. La Cooperativa locataria dovrà comunicare, senza indugio, a mezzo pec o raccomandata A/R, agli Istituti Raggruppati la data di fine lavori e quella di avvio del servizio. Nel caso in cui i lavori non siano conclusi e/o il servizio non sia avviato alla data del 31.1.2021, dal mese successivo la Cooperativa inizierà a corrispondere la somma di € 1.024,00, di cui € 612,00 per la mensilità in corso e € 412,00 per il recupero della differenza tra il dovuto ed il versato (€ 612,00 - € 200,00); e ciò sino al completo recupero della differenza non corrisposta nel periodo precedente (Giugno 2020 – Gennaio 2021).

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

6. Con riferimento al periodo 1 Luglio 2018 – 31 Maggio 2020 ed ai canoni maturati pari a € 14.076,00 (€ 612,00 X 23 mensilità), detto importo verrà corrisposto con le seguenti modalità: quanto alla somma di Euro 4.600,00 (quattromilaseicento) verrà versata al momento della sottoscrizione del presente atto e quanto alla residua somma di Euro 9.476,00 (novemilaquattrocentosettantasei) verrà versata in rate mensili di € 499,00 (quattrocentonovantanove) dal 1 Giugno 2020 al 31 Dicembre 2021.

7. Con riferimento al contributo, previsto al punto h) della premessa, che la Cooperativa si impegna a richiedere per far fronte all'esecuzione dei lavori per le opere di riqualificazione relative alla porzione dell'immobile avente ingresso da Corso Gramsci (c.d. Modulo B), si precisa che in caso di mancato richiesta e/o ottenimento del predetto contributo, la stessa Cooperativa si farà carico della somma corrispondente, senza pretenderne il recupero in conto canoni locativi.

8. La Cooperativa si impegna a realizzare i lavori di ristrutturazione dell'immobile con la massima diligenza e oculatezza ed a fornire agli Istituti Raggruppati le evidenze delle opere nonché i relativi e probatori giustificativi delle spese sostenute. Gli Istituti Raggruppati, in qualità di proprietari dell'immobile, rilasciano, con il presente accordo integrativo, il proprio assenso alla realizzazione delle opere,; da effettuarsi previo ottenimento delle relative autorizzazioni da parte degli organi amministrativi competenti.

9. Il Presente accordo deve intendersi a tutti gli effetti integrativo al contratto di locazione vigente tra le parti nonché ai precedenti e separati accordi sottoscritti in merito alla quantificazione dello "sconto affitto" da applicare a compensazione dei costi per le opere di ristrutturazione e alla distribuzione dei relativi canoni di locazione nel corso del periodo contrattuale.

10. Il presente accordo, che consta di n. 5 pagine verrà registrato in caso d'uso.
Letto, approvato e sottoscritto.

Pistoia,

Per Gruppo Incontro
Società Cooperativa Sociale

Dott. Fabiano Pesticcio

Per Istituti Raggruppati
Azienda Pubblica di servizi alla persona

Dott. Giovanni Paci