

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

n. 87 del 14 settembre 2020

Oggetto: Contratto di locazione a uso commerciale relativo all'immobile posto in Corso Gramsci n. 51 (55).

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. 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.;
- 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 Istituti Raggruppati A.P.S.P. sono proprietari di un fondo commerciale posto in Corso Gramsci n. 51 (55), al piano terra e catastalmente individuato al foglio 220 particella 239 sub 20;
- che Il Globo Vigilanza Srl, nella persona del Sig. Cristiano Niccolai ha richiesto di stipulare un contratto di locazione con l'Azienda proprietaria avente ad oggetto il fondo sopra descritto alle condizioni descritte nello schema di contratto allegato che forma parte integrante e sostanziale del presente atto;
- che le parti hanno instaurato trattative concordando la durata del rapporto in anni sei a decorrere dalla data della stipula, ed un canone annuo di € 4.800,00 oltre IVA, da corrispondersi in dodici rate mensili scadenti il 15 di ogni mese.

Considerato che:

- al fine di dare seguito alla locazione è necessario approvare lo schema di contratto allegato al presente atto il cui contenuto viene a farne parte integrante e sostanziale.

Dato atto che:

- la documentazione citata è disponibile agli atti d'ufficio.

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:

- procedere alla stipula del contratto di locazione commerciale con Il Globo Vigilanza Srl alle condizioni sopra definite;
- approvare lo schema di scrittura privata come da 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)

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 IMMOBILI AD USO COMMERCIALE

L'anno duemilaventi e questo dì del mese di (/2020) 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, 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

- Il Globo Vigilanza Srl (C.F. 01065300475) con sede in Pistoia (PT), Corso Gramsci 56, in persona del legale rappresentante Cristiano Niccolai (C.F.) nato a il ; PARTE CONDUTTRICE

PREMESSO

- che Il Globo Vigilanza Srl intende svolgere la propria attività all'interno di un locale di proprietà di Istituti Raggruppati A.P.S.P. e precisamente quello posto in Corso Gramsci n. 51 (55), al piano terra e catastalmente individuato al foglio 220 particella 239 sub 20;

- che Il Globo Vigilanza Srl ha richiesto di stipulare un contratto di locazione con l'Azienda proprietaria avente ad oggetto il fondo sopra descritto;

- che le parti hanno instaurato trattative concordando la durata del rapporto in anni sei a decorrere dalla data della stipula, ed un canone annuo di € 4.800,00 oltre IVA, da corrispondersi in dodici rate mensili scadenti il 15 di ogni mese.

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

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

1. l'Azienda Istituti Raggruppati concede in locazione a Il Globo Vigilanza Srl, che nella persona del legale rappresentante Sig. Cristiano Niccolai accetta, il fondo posto in Corso Gramsci n. 51 (55), al piano terra e catastalmente individuato al foglio 220 particella 239 sub 20 di mq. 47, da destinarsi allo svolgimento della propria attività; tutto come meglio evidenziato nella planimetria allegata.

2. La durata della locazione viene fissata in anni 6 (sei), a decorrere dal 1 ottobre 2020 e sarà rinnovabile tacitamente di un uguale periodo di 6 (sei) anni, salvo che da una delle parti ne venga data disdetta almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza mediante lettera raccomandata munita di ricevuta di ritorno o PEC.

3. Il canone annuo di locazione è stabilito in € 4.800,00 (quattromilaottocento/00) oltre IVA come per legge, da versarsi in dodici rate mensili anticipate dell'importo di € 400,00 (quattrocento/00) oltre IVA ciascuna entro il giorno 15 di ogni mese, tramite il sistema di pagamento "PagoPA".

L'importo del canone sarà soggetto ad aggiornamento automatico, senza che occorra specifica domanda del locatore, mediante l'applicazione della variazione del 75% dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, con primo adeguamento a gennaio 2023 per l'anno di riferimento.

Sono a carico della parte locatrice le spese relative ai consumi di acqua ed energia elettrica che saranno corrisposti periodicamente secondo quanto comunicato dall'Amministratore del condominio di Corso Gramsci 51 nominato dalla proprietà.

4. Il pagamento del canone e delle spese relative alle utenze 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 relative alle utenze o l'autoriduzione dello stesso, porterà alla applicazione degli interessi di mora sulle somme non pagate nella misura del doppio dei suddetti interessi ed alla refusione delle spese legali, liquidate dal giudice,

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

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

5. L'immobile viene concesso in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ad esclusivo uso di magazzino con divieto per il conduttore di mutare anche solo parzialmente tale uso.

6. 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 salvo eventuali migliorie autorizzate.

7. 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.

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.

8. 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 spese di straordinaria manutenzione.

9. 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 concordandone le modalità.

10. 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 interposte.

11. E' esclusa la sublocazione, anche parziale o temporanea, pena l'immediata risoluzione del contratto.

12. Alla scadenza del contratto, l'immobile dovrà essere restituito libero da manufatti, materiali, macchinari e quant'altro vi sia stato depositato dalla parte 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.

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 o pec almeno sei (6) mesi prima della data del recesso.

13. La parte conduttrice dichiara di avere preso visione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) riferito agli immobili locati, in adempimento di quanto previsto dalla Legge n. 90/2013 e dichiara di averne ricevuto una copia.

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 da 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 a Pistoia, corso Gramsci 56 pec globovigilanza@pec.protocol.name

15. 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

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

con le pubbliche amministrazioni e l'autorità giudiziaria e per adempimenti di legge relativi a norme civilistiche, fiscali e contabili.

16. 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 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.

17. Le clausole di cui ai n. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16 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.

18. 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 consta di sei facciate e sarà registrata per il primo anno di validità.

Letto, approvato e sottoscritto.

Per ISTITUTI RAGGRUPPATI A.P.S.P. Per Il Globo Vigilanza Srl

Il Direttore
Giovanni Paci

Il legale rappresentante
Cristiano Niccolai

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 del presente contratto, che approvano espressamente e specificatamente.

Per ISTITUTI RAGGRUPPATI A.P.S.P. Per Il Globo Vigilanza Srl

Il Direttore
Giovanni Paci

Il legale rappresentante
Cristiano Niccolai