

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

n. 75 del 8 febbraio 2023

Oggetto: Contratto di locazione per immobili a uso ufficio e attività didattico-formativa e sociale posti in Via Fonda n. 4 e Piazzetta degli Umiliati n. 49 a Pistoia. Cooperativa sociale L'Arca 1. Approvazione schema e autorizzazione alla stipula.

IL DIRETTORE

Visti:

- lo Statuto;
- il Regolamento di organizzazione;
- il Regolamento di contabilità;
- la Legge Regionale Toscana 3 agosto 2004 n. 43 "Riordino e trasformazione delle istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza (IPAB). Norme sulle aziende pubbliche di servizi alla persona";
- la Legge 7 agosto 1990, n. 241 "Nuove norme sul procedimento amministrativo" e s.m.i.;
- il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" e s.m.i.;
- il Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165 "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche" e s.m.i.;
- la Legge 6 novembre 2012, n. 190 "Disposizioni per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell'illegalità nella pubblica amministrazione" e s.m.i.;
- il Decreto Legge 16 luglio 2020, n. 76 "Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitale" e ss.mm.ii.;
- il Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, e ss.mm.ii., "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa";
- il Decreto Legislativo 7 marzo 2005, n. 82 "Codice dell'amministrazione digitale";
- il Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196 "Codice in materia di protezione dei dati personali" integrato con le modifiche introdotte dal Decreto Legislativo 10 agosto 2018, n. 101, "Disposizioni per l'adeguamento della normativa nazionale alle disposizioni del regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27 aprile 2016, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati e che abroga la direttiva 95/46/CE (regolamento generale sulla protezione dei dati)".

Richiamate:

- la deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 31 del 30 dicembre 2022 in cui è stato approvato il bilancio di previsione per l'anno 2023;
- la deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 18 del 29 aprile 2022 in cui è stato nominato il Direttore di Istituti Raggruppati - Azienda Pubblica di Servizi alla Persona nella persona del Dott. Giovanni Paci;
- la deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 27 del 8 novembre 2022 in cui è stato approvato il "Piano Integrato di Attività e Organizzazione 2022-2024" contenente il "Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e Piano triennale per la trasparenza e l'integrità 2022-2024" così come previsto dal Decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33 "Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni" e s.m.i.;
- la deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 19 del 22 giugno 2020 in cui è stato approvato il "Codice di comportamento" dell'Azienda;
- la Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 39 del 27 settembre 2019 in cui è stato approvato il "Regolamento per la gestione delle locazioni del patrimonio immobiliare di proprietà".

Premesso:

- che la Coop. Sociale L'Arca 1 (C.F. 01222770511) conduce in locazione (contratti Rep. nn. 1033/2017 e 1100/2020) alcuni locali di proprietà dell'Azienda Istituti Raggruppati, posti in Pistoia, via Fonda n. 4, piano primo, individuati al Catasto Fabbricati Foglio 220 particelle 242 sub 35, sub 36 porzione e sub 37, destinati ad ufficio ed allo svolgimento di attività didattico-formativa, ed un altro locale posto in Piazzetta degli Umiliati, piano terreno, individuato al Foglio 220, particella 239, sub 28, della superficie di mq 110 circa e destinato ad uso direzionale/educativo;
- che dall'1.9.2023 l'Azienda ha riacquisito il possesso di altro immobile, adiacente a quelli condotti in locazione dalla cooperativa, individuato al Catasto Fabbricati Foglio 220 particella 242 sub 36 porzione di mq 45;

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

- che nonostante la scadenza dei contratti in essere Rep. 1033/2017 e 1100/2020 fissata al giugno 2023, sia stata tacitamente prorogata di ulteriori sei anni, le parti convengono di ritenere risolto il rapporto e di stipulare un nuovo contratto avente ad oggetto anche il locale rilasciato nel settembre 2023.

Considerato:

- che al fine di procedere alla stipula del contratto è necessario approvarne lo schema allegato che forma parte integrante e sostanziale del presente atto e autorizzare il Direttore dell'Azienda alla sua sottoscrizione.

Evidenziato:

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

1. approvare lo schema di contratto di locazione per immobili a uso ufficio e attività didattico-formativa e sociale posti in Via Fonda n. 4 e Piazzetta degli Umiliati n. 49 a Pistoia con la Cooperativa sociale L'Arca 1 (C.F. 01222770511) così come allegato al presente atto a formarne sua parte integrante e sostanziale;
2. autorizzare il Direttore Giovanni Paci alla stipula;
3. dichiarare la presente determinazione immediatamente esecutiva;
4. dare attuazione agli adempimenti inerenti la pubblicazione all'interno della sezione "Ente Trasparente" del sito istituzionale (www.istitutiraggruppati.eu).

Il Direttore/Responsabile del Procedimento
(Giovanni Paci)

*Firmato digitalmente ai sensi e per gli effetti
del D.P.R. 445/2000, del D. Lgs 82/2005
e norme collegate*

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA REP. _____

ATTO AGGIUNTO A CONTRATTI Rep. n. 1033/2017 e Rep. n. 1100/2020

NOVAZIONE SOGGETTIVA

L'anno duemilaventitre e questo dì _____ del mese di _____ (___/___/2023), in Pistoia, fra le seguenti parti:

- **ISTITUTI RAGGRUPPATI Azienda Pubblica di Servizi alla Persona** (C.F. 90014590476) con sede in Pistoia, vicolo Malconsiglio n. 4, rappresentata dal **Direttore Giovanni Paci**, (C.F.) nato a il e residente in , via , il quale interviene non in proprio ma in nome e per conto dell'Azienda, in adempimento della Determinazione n. del , esecutiva ai sensi di legge;

E

- **L'ARCA 1 COOPERATIVA SOCIALE** (C.F. 01222770511) con sede in Monte San Savino (AR), via Giuliana Ciuffoni Stanghini n. 12, in persona del legale rappresentante Sig. Fabio Palmieri (C.F.) nato a il

PREMESSO

- che la Coop. Sociale L'Arca 1 conduce in locazione (contratti Rep. nn. 1033/2017 e 1100/2020) alcuni locali di proprietà dell'Azienda Istituti Raggruppati, posti in Pistoia, via Fonda n. 4, piano primo, individuati al Catasto Fabbricati Foglio 220 particelle 242 sub 35, sub 36 porzione e sub 37, destinati ad ufficio ed allo svolgimento di attività didattico-formativa, ed un altro locale posto in Piazzetta degli Umiliati, piano terreno, individuato al Foglio 220, particella 239, sub 28, della superficie di mq 110 circa e destinato ad uso direzionale/educativo;
- che dall'1.9.2023 l'Azienda ha riacquisito il possesso di altro immobile, adiacente a

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

quelli condotti in locazione dalla cooperativa, individuato al Catasto Fabbricati Foglio 220 particella 242 sub 36 porzione di mq 45;

- che nonostante la scadenza dei contratti in essere Rep. 1033/2017 e 1100/2020 fissata al giugno 2023, sia stata tacitamente prorogata di ulteriori sei anni, le parti convengono di ritenere risolto il rapporto e di stipulare un nuovo contratto avente ad oggetto anche il locale rilasciato nel settembre 2023.

CIO' PREMESSO, LE PARTI PATTUISCONO QUANTO SEGUE

1. I contratti Rep. 1033/2017 e 1100/2020 devono intendersi risolti alla data del 31.10.2023.
2. A decorrere dal 1 novembre 2023, l'Azienda Istituti Raggruppati concede in locazione alla Cooperativa Sociale L'Arca, che nella persona del legale rappresentante accetta, i fondi posti in via Fonda n. 4, al piano primo, individuati al Catasto fabbricati Foglio 220 particella 242 sub 35, sub 36 e sub 37, della superficie di mq ____, con destinazione ufficio ed attività didattico-formativa, altro locale posto in Piazzetta Umiliati n. 49, piano terreno e catastalmente individuato al foglio 220 particella 239 sub 28, con destinazione sociale, un posto auto all'interno della corte in Corso Gramsci n. 45 identificato con la lettera D; tutto come meglio evidenziato nella planimetria allegata.
3. La durata della locazione viene fissata in anni sei, a decorrere dal 1 novembre 2023 e scadenza 31 ottobre 2029. In mancanza di disdetta da inviarsi per lettera raccomandata da una delle parti almeno sei mesi prima della scadenza del contratto, lo stesso si intenderà rinnovato a norma di legge.

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

4. Le parti danno atto che allo stato si rendono necessari interventi di manutenzione, consistenti anche nella sistemazione di alcuni infissi esterni, e concordano un impegno di spesa massimo di € 18.000,00 (diciottomila/00).

La conduttrice si rende disponibile ad eseguire tali lavori, come saranno meglio descritti nella comunicazione da inviare all'Azienda proprietaria.

Previa verifica da parte di un tecnico di fiducia dell'Azienda e di successiva dichiarazione di congruità, la cooperativa potrà recuperare la somma anticipata e validata, con le modalità stabilite al successivo punto 5.

5. In considerazione dei realizzandi lavori, per il primo anno di durata del rapporto, il canone di locazione è stabilito in € 8.500,00 (ottomilacinquecento/00) oltre IVA, da versarsi in rate di € 709,00 (settecentonove/00), oltre IVA, entro il giorno 5 di ciascun mese.

Per gli undici anni successivi, la somma dovuta sarà di € 11.227,28 (undicimila duecentoventisette/28) oltre IVA, da versarsi in rate mensili dell'importo di € 935,60 (novecentotrentacinque/60) oltre IVA, entro il giorno cinque di ciascun 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.

6. Nel caso in cui la cooperativa non esegua i detti lavori, il canone annuo di locazione sarà pari a € 12.500,00 (dodicimilacinquecento/00) oltre IVA, da versarsi in rate mensili dell'importo di € 1.041,67 (millequarantuno/67) oltre IVA, entro il giorno cinque di ciascun mese.

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

7. Nel caso in cui la somma spesa risultasse inferiore a quella massima concessa di € 18.000,00 (diciottomila/00), oppure il rapporto si interrompesse prima dei dodici anni (sei + sei), il recupero di tale minore somma avverrà con il criterio stabilito al punto 5. per il primo anno e per i successivi di durata del contratto, fino al completo recupero.

8. Le spese relative all'utilizzo delle parti comuni del fabbricato che ospita i locali oggetto del presente contratto e quelle sui consumi verranno sostenute dalla conduttrice sulla base della ripartizione effettuata dalla Amministrazione condominiale.

Il tributo versato dall'Azienda in favore del Consorzio Medio Valdarno sarà oggetto di rimborso da parte della Cooperativa conduttrice e verrà annualmente richiesto.

9. Salvo quanto stabilito al precedente punto 4, gli immobili vengono concessi in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano ad esclusivo uso di ufficio e per lo svolgimento di attività didattico-formativa e sociale; con divieto di mutare anche solo parzialmente tale uso.

10. 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 Cooperativa L'Arca 1.

11. 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 avverranno, previa autorizzazione, a cura e spese della stessa.

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

12. Nel caso si rendessero necessari sull'immobile locato interventi di ristrutturazione o manutenzione straordinaria migliorativi, la parte locatrice si riserva di determinare, sulla base della spesa sostenuta, una integrazione del canone locativo.

13. Alla scadenza del contratto, gli immobili dovranno essere restituiti liberi 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.

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

15. 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 0231056, protocollo 0231110 e protocollo 0231045 dell'8.5.2017); in adempimento di quanto previsto dalla Legge n. 90/2013.

16. Tutte le spese ed oneri fiscali relativi al presente atto sono suddivisi in parti uguali fra i contraenti. Si precisa che, essendo la conduttrice una cooperativa sociale e quindi di diritto una ONLUS in forza del Decreto Legislativo n. 460/1997 (*Riordino della disciplina tributaria degli enti non commerciali e delle organizzazioni non lucrative di utilità sociale*), ha diritto alla esenzione dall'imposta di bollo, come previsto dall'art 17.

17. 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.

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

La presente scrittura consta di cinque facciate e sarà registrata per l'intera durata.

Letto, approvato e sottoscritto.

Per ISTITUTI RAGGRUPPATI A.P.S.P.
Il Direttore
Giovanni Paci

Per COOPERATIVA SOCIALE L'ARCA
Il Legale Rappresentante
Fabio Palmieri

Ai sensi dell'art. 1342, comma secondo, Codice Civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11, 12, e 13 del presente contratto.

Per ISTITUTI RAGGRUPPATI A.P.S.P.
Il Direttore
Giovanni Paci

Per COOPERATIVA SOCIALE L'ARCA
Il Legale Rappresentante
Fabio Palmieri