

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

n. 2 del 2 gennaio 2024

Oggetto: Contratto di locazione di immobile destinato ad uso uffici amministrativi, sala convegni e magazzino-archivio. Collegio Provinciale Geometri e Geometri laureati di Pistoia. 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" e s.m.i.;
- il Decreto Legislativo 7 marzo 2005, n. 82 "Codice dell'amministrazione digitale" e s.m.i.;
- 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)" e s.m.i..

Richiamate:

- la deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 27 del 19 dicembre 2023 in cui è stato approvato il bilancio di previsione per l'anno 2024;;
- 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 l'Azienda Istituti Raggruppati di Pistoia, è proprietaria di alcune porzioni dell'immobile di proprietà denominato Palazzo Puccini, posto in Pistoia, via del Can Bianco n. 13, come descritte ed individuate nello schema al presente atto;
- che a seguito di recesso in data 31.7.2023 del precedente locatario Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Pistoia tali locali risultano disponibili;
- che il Collegio Provinciale Geometri e Geometri laureati di Pistoia ha fatto richiesta di locazione di tali locali al fine di destinarli ad uso uffici amministrativi, sala convegni e magazzino-archivio;
- che nulla osta da parte di questa Azienda, in assenza di ulteriori richieste, a procedere alla locazione.

Considerato:

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

- 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 ad uso uffici amministrativi, sala convegni e magazzino-archivio posti in via del Can Bianco n. 13 a Pistoia con il Collegio Provinciale Geometri e Geometri laureati di Pistoia 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

SCRITTURA PRIVATA

REP. N.

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE DESTINATO AD USO UFFICI
AMMINISTRATIVI, SALA CONVEGNI E MAGAZZINO-ARCHIVIO.**

L'anno duemilaventiquattro e questo dì ____ del mese di gennaio (___/01/2024), nei locali degli Istituti Raggruppati – Azienda Pubblica di Servizi alla Persona posti in Pistoia, vicolo Malconsiglio n. 4, fra le parti:

- **ISTITUTI RAGGRUPPATI - Azienda Pubblica di Servizi alla Persona** (C.F. 90014590476) con sede in Pistoia, vicolo Malconsiglio n. 4, 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

- **COLLEGIO PROVINCIALE GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DI PISTOIA** (C.F. 8000730477), nella persona del Presidente pro tempore Marco Sibaldi (C.F.), nato a il , delegato alla sottoscrizione del presente atto con Deliberazione del Consiglio dell'Ordine n. ____ del _____, esecutiva ai sensi di legge

PARTE CONDUTTRICE

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

1. L'Azienda Istituti Raggruppati di Pistoia, come sopra rappresentata, concede in locazione al Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Pistoia, come a sua volta sopra rappresentato, che accetta, alcune porzioni dell'immobile di proprietà denominato Palazzo Puccini, posto in Pistoia, via del Can Bianco n. 13, così descritte ed individuate:

- gran parte del piano terra con accesso dalla stessa via del Can Bianco, catastalmente rappresentato al Foglio 223, particella 341 sub 40 per porzione, della superficie di mq. 355,40 circa, come meglio individuato nella planimetria allegata al presente atto, che sarà destinata ad uso uffici amministrativi e sala convegni;
- porzione del piano interrato, con accesso da vicolo Malconsiglio n. 4 e dalla scala di servizio del vano scale di uso comune, della superficie di mq 65, catastalmente rappresentato al Foglio 223, particella 341 sub 32 e 33, come meglio individuata nella planimetria allegata al presente atto, che sarà destinata ad uso magazzino.

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

Con riferimento alla superficie di cui al piano interrato, si dà atto che in parte risulta oggetto di contratto di affitto Rep. 929/2012, registrato in Pistoia al n. 3787 del 28.6.2012, tra le parti del presente atto e che con questo nuovo accordo è da intendersi risolto.

L'intero fabbricato è stato oggetto di interventi di restauro conservativo e di ristrutturazione in virtù dell'Autorizzazione n. 135 del 15.4.2004 rilasciata dal Comune di Pistoia.

Gli immobili locati sono destinati ad uso uffici amministrativi, sala convegni e magazzino-archivio. Ogni diversa destinazione è vietata pena la risoluzione del contratto.

Si precisa che, con riferimento alla sala convegni, questa dovrà essere allestita a completa cura e spese della parte conduttrice, con modalità che saranno previamente concordate con il proprietario.

La parte conduttrice gestirà l'utilizzo della sala che potrà essere concessa a soggetti esterni per manifestazioni pubbliche artistico-letterarie, convegni, seminari di studio, riunioni e comunque per ogni iniziativa lecita e compatibile con il decoro dei locali e con le ulteriori destinazioni dei medesimi, che potranno articolarsi anche in più giorni consecutivi, introitandone i connessi ricavi, con riserva di uso gratuito all'Azienda Istituti Raggruppati. L'azienda potrà usare la sala per iniziative proprie o concederla a terzi previa comunicazione al conduttore e verifica della disponibilità e comunque con le modalità che verranno stabilite di comune accordo; fermo restando quanto sopra.

L'accesso alla sala sarà consentito dalla corte retrostante il palazzo, e precisamente dai quattro cancelli insistenti su vicolo Malconsiglio e via Santo Stefano (due dei quali attrezzati per consentire l'accesso alle persone portatrici di handicap).

Fatto salvo quanto stabilito nel precedente capoverso, la corte rimane nella disponibilità esclusiva dell'Azienda proprietaria Istituti Raggruppati.

Le manifestazioni dovranno svolgersi in modo da non arrecare disturbo alle altre attività presenti all'interno del Palazzo Puccini.

2. La locazione avrà durata di anni sei con decorrenza 2 gennaio 2024, e sarà rinnovabile tacitamente di un uguale periodo di sei anni, salvo che da una delle parti ne venga data disdetta almeno un anno prima della scadenza mediante lettera raccomandata munita di ricevuta di ritorno o PEC.

Alla prima scadenza, la parte locatrice potrà esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'art. 29 della legge n. 392/78.

Per la successione nel contratto si fa riferimento a quanto previsto dall'art. 37 della legge n. 392/78.

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

La parte conduttrice potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore, mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

3. Il prezzo della locazione è stabilito in complessivi € 35.410,00 (trentacinquemilaquattrocentodieci/00) annui oltre IVA, da versarsi in rate mensili anticipate, entro il 5 di ciascun mese, per € 2.950,82 (duemilanovecentocinquanta/82) ciascuna oltre IVA (**€ 3.600,00 - tremilaseicento/00**) tramite il sistema PagoPA.

A decorrere dall'inizio del secondo anno, detto canone verrà aggiornato annualmente, nella misura del 100% della variazione ISTAT- famiglie e operai- verificatasi nell'anno precedente, con primo adeguamento a dicembre 2025.

4. Il pagamento del canone e delle spese 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 o l'autoriduzione dello stesso, porterà al riconoscimento degli eventuali danni ed alla applicazione degli interessi di mora sulle somme non pagate in una misura che viene fin da ora fissata nel doppio degli interessi legali previsti nello stesso periodo ed alla rifusione delle spese legali in cui la parte locatrice sia incorsa per il recupero del credito; salvo sempre il diritto della stessa alla risoluzione del contratto.

5. Le parti danno atto che i locali vengono concessi con destinazione ad uffici amministrativi, sala convegni e magazzino-archivio della parte conduttrice, la quale dichiara, ai fini degli articoli 34 e 35 della Legge n. 392/1978, di essere consapevole della inesistenza dei requisiti del diritto all'indennità di avviamento. Sarà onere della parte conduttrice sottoscrivere i singoli contratti di fornitura per le varie utenze.

6. La parte conduttrice dichiara di avere visionato i locali oggetto del presente contratto 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 nel medesimo stato.

La parte conduttrice dichiara altresì che, alla decorrenza del presente contratto, parte dei locali risultano occupati dal precedente conduttore, Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Pistoia, che, pur avendo comunicato il recesso alla data del 31.7.2023, è presente con propria mobilia e proprio personale.

I rapporti inerenti permanenza e durata saranno gestiti direttamente tra i due Ordini professionali, manlevando l'Azienda proprietaria da qualsiasi responsabilità ed escludendo qualsiasi coinvolgimento in eventuali controversie potessero insorgere tra loro.

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

Salvo quanto sopra, la parte conduttrice potrà subaffittare alcune parti dei locali concessi in locazione con il presente contratto previa comunicazione alla proprietaria e successivo inoltro del contratto di sublocazione.

Non si considerano sublocazioni le cessioni della sala convegni ad utilizzatori esterni, nel rispetto delle norme del presente contratto.

7. La parte conduttrice non potrà eseguire opere, lavori e modifiche dell'immobile, anche se migliorie, senza il consenso scritto della parte locatrice. Qualsiasi lavoro da effettuarsi all'immobile oggetto della presente locazione, ivi compresa l'apposizione di targhe ed insegne con la denominazione dei servizi ivi ubicati, dovrà essere autorizzato per iscritto dalla parte locatrice nonché dalle competenti Autorità Comunali, Regionali o Nazionali. La locatrice potrà pretendere in qualsiasi momento la rimozione delle opere non autorizzate per iscritto, o comunque abusive, potendo altresì richiedere, a fronte di modifiche consistenti non autorizzate, la risoluzione del contratto. In occasione della cessazione del rapporto locativo, comunque motivata, la locatrice potrà ritenere le opere senza dovere al conduttore alcun corrispettivo per le spese da questi sostenute. Pertanto 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. Alla scadenza del contratto, i locali dovranno essere lasciati liberi a disposizione della proprietà nello stato in cui sono stati consegnati; salvo il normale deperimento per l'uso ordinario, perfettamente imbiancati e puliti in ogni loro parte.

9. 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; saranno a carico della parte conduttrice i consumi di energia elettrica, acqua, tasse di gestione (rifiuti e contributo di bonifica) e di conduzione dell'attività (es. pulizia locali) etc, le spese condominiali e quelle per servizi a comune, pro quota millesimale. Rimangono, invece, a carico della parte locatrice le sole spese di straordinaria manutenzione.

10. 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.

11. La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso, esonerando 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

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

regolamentari, impegnandosi a riconsegnare l'immobile alla scadenza libero da persone e cose anche interposte, pulito in ogni sua parte.

12. All'atto della sottoscrizione del presente contratto, quale civilmente responsabile ai sensi del Codice Civile e della normativa vigente, la parte conduttrice assumerà l'obbligo di rimborsare eventuali danni cagionati a terzi, ivi compresa APSP Istituti Raggruppati, ed al proprio personale dipendente e/o preposto, in conseguenza di fatti imputabili alla conduttrice stessa e/o al proprio personale dipendente e/o preposto derivanti dall'utilizzo/conduzione dei beni concessi, nonché dall'espletamento delle attività svolte e dagli obblighi tutti previsti dal presente contratto.

Al fine di garantire una maggiore tutela dell'Azienda Istituti Raggruppati e dei terzi/utenti, la parte conduttrice dovrà stipulare – o dimostrare di possedere - le seguenti coperture assicurative:

A. Polizza assicurativa di Responsabilità Civile per danni a persone e/o cose (RCTO) che preveda esplicitamente nella descrizione del rischio (anche tramite apposita appendice) l'efficacia delle garanzie prestate per i rischi derivanti dall'espletamento delle attività e/o servizi svolti presso i beni concessi, nonché derivanti dall'utilizzo/conduzione dei beni stessi.

Si precisa in proposito che:

I. la polizza dovrà prevedere i seguenti massimali minimi:

- Responsabilità Civile verso Terzi (RCT): € 2.500.000,00 per sinistro
- Resp. Civile verso i Prestatori d'Opera (RCO): € 2.500.000,00 per sinistro

II. la polizza dovrà prevedere esplicitamente l'efficacia delle garanzie per i seguenti rischi:

- danni a cose altrui derivanti da incendio, esplosione o scoppio di cose dall'Assicurato o da lui detenute;
- danni ai locali e alle cose trovantesi nell'ambito di esecuzione dei servizi e/o lavori;
- danni arrecati alle cose in consegna e custodia, esclusi i danni da furto.

B. polizza assicurativa Incendio ed altri danni ai beni che assicuri i beni concessi per le seguenti garanzie:

- incendio ed altri danni ai beni (eventi atmosferici/atti vandalici/ allagamenti/alluvioni) con valore assicurato pari al valore di ricostruzione a nuovo dei locali stimato in € 633.958,00;
- ricorso Terzi con un massimale per sinistro non inferiore a € 1.000.000,00.

Si precisa inoltre che l'eventuale inoperatività totale o parziale delle coperture prestate dalle predette polizze non esonererà in alcun modo la parte conduttrice dalle responsabilità di qualsiasi genere eventualmente ad

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

essa imputabili ai sensi di legge, lasciando in capo alla stessa la piena soddisfazione delle pretese dei danneggiati, e pertanto:

- Istituti Raggruppati APSP sarà sempre tenuta indenne per eventuali danni non coperti – o coperti parzialmente - dalle polizze assicurative (garanzie escluse / limiti di indennizzo etc);
- le eventuali franchigie e/o scoperti presenti nel contratto per specifiche garanzie non potranno in nessun caso essere opposti ai danneggiati od a Istituti Raggruppati APSP.

Le polizze assicurative dovranno avere efficacia per l'intero periodo di durata del contratto ed una fotocopia integrale dei documenti contrattuali di compagnia (condizioni generali complete corredate da eventuali condizioni integrative od aggiuntive) dovrà essere presentata agli uffici dell'Azienda. Al termine di ciascuna annualità assicurativa la parte conduttrice dovrà presentare una copia degli atti attestanti l'avvenuto rinnovo e relativo pagamento del premio (quietanze/appendici).

13. 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 di 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 nei locali oggetto della locazione anche nel caso di successivo trasferimento e comunque dichiara che il proprio domicilio digitale è il seguente: PEC collegio.pistoia@geopec.it

14. 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 previsto nel presente contratto, le parti fanno riferimento al Codice Civile ed alle leggi vigenti in materia.

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

16. 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 di averne ricevuto copia.

17. 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

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

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.

18. Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione di cui al presente contratto (Legge 31 dicembre 1996, n. 675 – Regolamento Europeo GDPR 2016/679).

La presente scrittura, che consta di sette facciate su foglio uso bollo, sarà registrata di anno in anno.

Letto, approvato e sottoscritto.

La parte locatrice

ISTITUTI RAGGRUPPATI

Azienda Pubblica di Servizi alla Persona

Il Direttore

Giovanni Paci

La parte conduttrice

COLLEGIO PROVINCIALE GEOMETRI

E GEOMETRI LAUREATI - PISTOIA

Il Presidente

Marco Sibaldi

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 del presente contratto, che approvano espressamente e specificatamente.

La parte locatrice

ISTITUTI RAGGRUPPATI

Azienda Pubblica di Servizi alla Persona

Il DIRETTORE

Giovanni Paci

La parte conduttrice

COLLEGIO PROVINCIALE GEOMETRI

E GEOMETRI LAUREATI - PISTOIA

Il Presidente

Marco Sibaldi