

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

n. 39 del 5 luglio 2024

Oggetto: Contratto di locazione di immobile di proprietà. Cartolibreria Gandolfi. 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. 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 è proprietaria di un fabbricato sito in Pistoia, Corso Gramsci n. 45, una porzione del quale è posta al piano terreno ed è catastalmente rappresentata al foglio 220 particella 242 sub 33 (porzione di più ampia unità immobiliare catastalmente identificata al Foglio 220 particella 239 sub 28) Cat. C4 della superficie complessiva di mq 188;
- che la ditta Cartolibreria Gandolfi, in persona di Giorgetti Nicola, ha fatto richiesta di avere in affitto detto locale all'interno del quale intende svolgere attività ludica e di deposito attrezzature e materiali;
- che il Direttore di Istituti Raggruppati, con la presente determinazione, ha ritenuto di autorizzare la suddetta locazione, nel miglior interesse dell'Azienda, alle condizioni riportate nello schema allegato al presente atto a formarne sua parte integrante e sostanziale.

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

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 relativo alla porzione di immobile sito in Pistoia, Corso Gramsci n. 45, catastalmente rappresentata al foglio 220 particella 242 sub 33 (porzione di più ampia unità immobiliare catastalmente identificata al Foglio 220 particella 239 sub 28) Cat. C4, con la Cartolibreria Gandolfi nella persona di Giorgetti Nicola, 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)

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

ISTITUTI RAGGRUPPATI - PISTOIA

SCRITTURA PRIVATA

REP. N.

CONTRATTO DI LOCAZIONE

L'anno duemilaventiquattro e questo dì _____ del mese di luglio (___/07/2024) 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

- **CARTOLIBRERIA GANDOLFI di Giorgetti Nicola** (P. IVA 01696840477) con sede in Pistoia (PT), Corso Gramsci n. 64, ditta individuale nella persona di Giorgetti Nicola (C.F. _____)

PARTE CONDUTTRICE

PREMESSO:

- che l'Azienda Istituti Raggruppati è proprietaria di un fabbricato sito in Pistoia, Corso Gramsci n. 45, una porzione del quale è posta al piano terreno ed è catastalmente rappresentata al foglio 220 particella 242 sub 33 (porzione di più ampia unità immobiliare catastalmente identificata al Foglio 220 particella 239 sub 28) Cat. C4 della superficie complessiva di mq 188, ed alla quale si accede da portone che affaccia su cortile interno, anche quest'ultimo di proprietà dell'Azienda;
- che la ditta Cartolibreria Gandolfi, in persona di Giorgetti Nicola, ha fatto richiesta di avere in affitto detto locale all'interno del quale intende svolgere attività ludica e di deposito attrezzature e materiali;

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

- che le parti Istituti Raggruppati e Cartolibreria Gandolfi, come rappresentati hanno convenuto di stipulare un contratto di locazione avente ad oggetto i locali sopra descritti, per la durata di anni sei, rinnovabile per uguale periodo, a decorrere dall'1 luglio 2024, ed al canone annuo di € 3.000,00, oltre IVA e spese condominiali;

- che, dato che l'immobile necessita di interventi manutentivi e precisamente: adeguamento e certificazione dell'impianto elettrico e rifacimento di infisso (finestrone affacciatesi sulla Piazzetta Camposampiero), le parti convengono che detti lavori saranno eseguiti da parte del conduttore entro il 30/06/2025.

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

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

1. A decorrere dall'1 luglio 2024, l'Azienda Istituti Raggruppati concede in locazione a Cartolibreria Gandolfi, che nella persona di Giorgetti Nicola accetta, la porzione di fabbricato posto in Pistoia, Corso Gramsci n. 45, piano terreno, catastalmente individuato al foglio 220 particella 242 sub 33 (porzione di più ampia unità immobiliare catastalmente identificata al Foglio 220 particella 239 sub 28) categoria C4, della superficie di mq 188, come meglio evidenziato nella planimetria allegata al presente contratto sotto la lettera "A", al fine di svolgere attività ludica e di deposito attrezzature e materiali.

L'accesso al fondo è posto dal cancello che affaccia su Corso Gramsci e dal portone posto nel cortile interno, anch'esso di proprietà dell'Azienda.

2. La durata della locazione viene fissata in anni sei, a decorrere dall'1 luglio 2024 e scadenza 30 giugno 2030. 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. Per il secondo periodo sarà comunque concordato un nuovo e diverso canone di locazione.

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

3. Il canone annuo di locazione è stabilito in € 3.000,00 (tremila/00), oltre IVA come per legge, da versarsi in dodici rate mensili anticipate di € 250,00 (duecentocinquanta/00) oltre IVA 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.

E' inoltre dovuto il rimborso della quota parte del tributo relativo al Consorzio Medio Valdarno così come richiesto annualmente con specifica comunicazione da parte della proprietà.

4. I locali, concessi in affitto nello stato di fatto e di diritto, dovranno subire alcuni lavori di adeguamento alle esigenze del conduttore e precisamente:

- adeguamento e certificazione impianto elettrico;
- rifacimento di infisso (finestrone affacciante sulla Piazzetta Camposampiero).

Con la sottoscrizione del presente contratto, il locatore dà il proprio consenso alla effettuazione dei descritti lavori, che saranno eseguiti entro il 30/06/2025 a completa cura e spese del conduttore.

Quest'ultimo dovrà dare comunicazione all'Azienda proprietaria della conclusione, dovrà rendicontare in punto di spese e fornire tutta la relativa documentazione.

Nel caso in cui i detti lavori non fossero eseguiti o comunque terminati entro la data sopra indicata, salvo diverso accordo raggiunto, le parti convengono sin d'ora che il contratto si intenderà risolto.

In ogni caso, il conduttore non potrà mutare neppure parzialmente l'uso cui l'immobile è destinato.

La parte conduttrice si assume la piena responsabilità di tutti i rischi specifici dell'attività dalla stessa esercitata nonché per eventuali danni subiti dai partecipanti alle attività e/o di terzi a qualsiasi titolo durante il periodo di validità del presente accordo.

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

Sono a carico della stessa parte conduttrice eventuali autorizzazioni necessarie per lo svolgimento dell'attività nonché le relative coperture assicurative per lo svolgimento delle attività stesse

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

5. La parte conduttrice non potrà sublocare i locali concessi in affitto se non previa autorizzazione scritta della proprietaria.

6. Salvo quanto previsto all'art 4, 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.

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

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.

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.

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.

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

11. Tutte le spese ed oneri fiscali dovuti, relativi al presente atto, sono suddivisi in parti uguali fra i contraenti.

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. CARTOLIBRERIA GANDOLFI

Il Direttore

Nicola Giorgetti

Giovanni Paci

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. CARTOLIBRERIA GANDOLFI

Il Direttore

Nicola Giorgetti

Giovanni Paci