

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

n. 30 del 3 maggio 2021

Oggetto: Contratto di locazione di immobile ad uso commerciale. Marchettoni Serena.

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 Regolamento per la gestione delle locazioni del patrimonio immobiliare di proprietà di cui alla Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 29 del 14 settembre 2020).

Premesso che:

- con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 41/2020 è stato approvato il bilancio di previsione per l'anno 2021;
- 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 5 marzo 2021 è stato approvato l'Aggiornamento 2021 del Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e Piano triennale per la trasparenza e l'integrità 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 la famiglia della sig.ra Marchettoni conduce da tempo in locazione un fondo ad uso commerciale, con annessi servizi igienici, posto in Pistoia, Via Puccini n. 23-25 ed identificato catastalmente al C.E.U. del Comune di Pistoia al Foglio 220, mappale 231, sub 15, della superficie di mq. 146 ca., di proprietà degli Istituti Raggruppati;
- che, a seguito del cambio di ragione sociale della società e delle trattative intrattenute tra l'Azienda e la Sig.ra Marchettoni, è stato concordato il rinnovo del contratto alle condizioni di cui allo schema allegato al presente atto come sua parte integrante e sostanziale.

Considerato:

- che è quindi necessario approvare tale schema di contratto.

Evidenziato che:

- la documentazione citata 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.

DETERMINA

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

per le motivazioni esposte sopra alle quali integralmente si rinvia, di:

- stipulare con la Sig.ra Serena Marchettoni un contratto di locazione abitativa agevolata alle condizioni previste dallo schema di contratto allegato;
- approvare lo schema di contratto allegato;
- 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.

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO
COMMERCIALE**

L'anno duemilaventuno e questo dì del mese di (//2021) 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, nella persona del
Direttore Giovanni Paci (C.F.), nato a il che agisce in nome, per conto e
nell'interesse dell'Ente rappresentato, in adempimento della determinazione n.
del, esecutiva ai sensi di legge
da una parte

E

la sig.ra **Marchettoni Serena** (C.F.), nata a il e residente in Pistoia, Via , in
qualità di titolare della TRATTORIA SAN VITALE DI MARCHETTONI SERENA con
sede in Via Niccolò Puccini 23,25 a Pistoia, P.IVA 02014950477

dall'altra

PREMESSO:

- che la famiglia della sig.ra Marchettoni conduce da tempo in locazione un
fondo ad uso commerciale, con annessi servizi igienici, posto in Pistoia, Via
Puccini n. 23-25 ed identificato catastalmente al C.E.U. del Comune di Pistoia

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

al Foglio 220, mappale 231, sub 15, della superficie di mq. 146 ca., di proprietà degli Istituti Raggruppati;

- che, a seguito del cambio di ragione sociale della società e delle trattative intrattenute tra l'Azienda e la Sig.ra Marchettoni , è stato concordato il rinnovo del contratto alle condizioni di cui alla determinazione sopra richiamata e di seguito esplicitata;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

1) Gli Istituti Raggruppati Azienda Pubblica di Servizi alla Persona concedono in locazione alla sig.ra Marchettoni Serena, che accetta, un fondo ad uso commerciale con annessi servizi igienici, sito in Comune di Pistoia, Via Puccini n. 23-25, catastalmente rappresentato al C.E.U. al Foglio 220, mappale 231, sub 15, della superficie di mq. 146 ca., identificato come evidenziato dalla planimetria allegata.

2) La durata della locazione viene fissata in sei anni, a decorrere dal 1 maggio 2021 e scadenza al 30 aprile 2027, termine tacitamente rinnovabile per un uguale periodo, ex art. 28 Legge n. 392/1978. In mancanza di disdetta per lettera raccomandata o pec, inviata da una delle parti almeno dodici mesi prima della scadenza del contratto, il presente rapporto si intende rinnovato a norma di legge.

3) Il canone annuo di locazione è stabilito:

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

- in € 6.000,00 (seimila/00), da versarsi, tramite il sistema di pagamento “PagoPA”, in rate mensili anticipate di €. 500,00 (cinquecento/00) ciascuna, entro il giorno 5 di ogni mese fino al mese di aprile 2022 compreso;
- in € 7.200,00 (settemiladuecento/00), da versarsi, tramite il sistema di pagamento “PagoPA”, in rate mensili anticipate di €. 600,00 (seicento/00) ciascuna, entro il giorno 5 di ogni mese dal mese di maggio 2022 al mese di aprile 2023 compreso;
- in € 8.400,00 (ottomilaquattrocento/00), da versarsi, tramite il sistema di pagamento “PagoPA”, in rate mensili anticipate di €. 700,00 (settecento/00) ciascuna, entro il giorno 5 di ogni mese, dal mese di maggio 2023 e per la restante durata del contratto.

L'importo del canone è soggetto ad aggiornamento automatico, senza che occorre specifica domanda del locatore, mediante l'applicazione della variazione del 100% dell'indice ISTAT costo vita per famiglie di operai ed impiegati.

4) L'immobile viene concesso in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ad esclusivo uso commerciale. Si precisa che ospita un ristorante-trattoria con locali ad uso sala da pranzo, bar, cucina, oltre a due bagni ed alcuni piccoli vani adibiti a ripostiglio, spogliatoio e dispensa, tutti ubicati al piano terreno, nonché piccolo vano ad uso soffitta ubicato al piano ammezzato.

E' vietata la sublocazione totale e/o parziale, salve le ipotesi espressamente previste dall'art. 36 della Legge n. 392/78.

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

E' vietato il mutamento di destinazione d'uso.

5) Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato. In caso di ritardata riconsegna dell'immobile alla scadenza, il conduttore sarà tenuto al pagamento di una penale di €. 50,00 (cinquanta) per ogni giorno di ritardo, oltre al canone di locazione.

6) Il mancato pagamento, anche parziale, del canone di locazione, entro i termini di legge, così come la sublocazione abusiva o il mutamento di destinazione d'uso dei locali, produrranno ipso iure la risoluzione del contratto per colpa del conduttore, fermo restando l'obbligo di corrispondere il dovuto ed il risarcimento del danno a favore del locatore, a norma dell'art. 1456 del Codice Civile.

7) Il conduttore non può, senza il consenso scritto del locatore, eseguire innovazioni, migliorie, addizioni o sostituzioni ai locali locati ed alla loro destinazione ed agli impianti esistenti.

8) Sono a carico del conduttore tutti gli interventi di ordinaria manutenzione mentre sono a carico del locatore quelli di straordinaria manutenzione. Nel caso i cui si rendessero necessari all'immobile interventi di ristrutturazione o manutenzione straordinaria, il locatore si riserva di determinare, sulla base della spesa sostenuta, una integrazione del canone locativo da addebitare al conduttore ai sensi di legge.

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

- 9) Durante il rapporto, il locatore o suo incaricato possono visitare l'immobile locato, per constatarne le modalità d'uso o per la verifica degli impianti.
- 10) Il conduttore può recedere in qualsiasi momento dal contratto per gravi motivi, dandone avviso al locatore, con lettera raccomandata o pec, almeno sei mesi della data in cui il recesso deve avere esecuzione.
- 11) Tutte le spese ed oneri fiscali relativi al presente contratto sono suddivisi in parti uguali fra i contraenti.
- 12) Le parti approvano le clausole in deroga alla normativa vigente contenute nel presente atto, e, per tutto quanto non espressamente previsto, si rimettono alle disposizioni stabilite in materia dal Codice Civile e dalla legislazione speciale.
- 13) Le parti convengono che qualunque modifica legislativa, relativa alla determinazione dell'ammontare del canone, nonché all'aggiornamento dello stesso, intervenuta in vigore del presente contratto, ne modificherà il contenuto nel senso indicato dalla legge, senza che alcuna delle parti debba espletare formalità, salvo che questa sia espressamente richiesta dalla legge.
- 14) 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.
- 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

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

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.

La presente scrittura, che consta di cinque facciate, verrà registrata per l'intero periodo di validità sulla base dei canoni complessivamente dovuti, €. 46.800,00 (quarantaseimilaottocento/00).

Letto, approvato e sottoscritto.

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

Paci Giovanni

Marchettoni Serena

A norma degli artt. 1341 e 1342 C.C., le parti dichiarano di approvare specificatamente il contenuto della clausole **4)** (divieto di mutare la destinazione e di sublocazione); **5)** (penale per ritardata consegna dell'immobile); **6)** (clausola risolutiva espressa) **7)** (divieto di migliorie e addizioni senza consenso); **9)** (visita dell'immobile).

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

Paci Giovanni

Marchettoni Serena