

ISTITUTI RAGGRUPPATI  
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

n. 21 del 28 marzo 2025

**Oggetto:** CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO UFFICI E ATTIVITA' DIDATTICO-FORMATIVE. COOPERATIVA SOCIALE L'ARCA1.

**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" come modificata dalla Legge regionale 4 dicembre 2024, n. 56 "Riordino dell'assetto organizzativo del sistema delle aziende pubbliche di servizi alla persona. Modifiche alla l.r. 43/2004";
- 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.;
- il Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 "Codice dei contratti pubblici";
- 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. 5 del 27 febbraio 2025 in cui è stato approvato il bilancio di previsione per l'anno 2025;
- 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. 1 del 27 febbraio 2025 in cui è stato approvato il "Piano Integrato di Attività e Organizzazione 2025-2027" 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 con cui è stato approvato il "Regolamento per la gestione delle locazioni del patrimonio immobiliare di proprietà".

ISTITUTI RAGGRUPPATI  
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

Premesso:

- che l'Azienda Istituti Raggruppati è proprietaria di un fabbricato sito in Pistoia, Corso Gramsci n. 45 – via Fonda n. 4, una porzione del quale, posta al piano primo e catastalmente rappresentata al foglio 220 particella 242 sub 38 della superficie complessiva di mq 94, è stata concessa in locazione a ARKE' Cooperativa Sociale a responsabilità limitata Onlus, con contratto di Rep. 1093/2019 ed è stata adibita allo svolgimento di attività rivolte ai minori e in particolare a servizi di tutela minorile (scadenza 31.12.2025);
- che la suddetta Cooperativa è stata incorporata successivamente nella Intrecci Cooperativa Sociale che è subentrata quindi nella titolarità del suddetto contratto;
- detta cooperativa conduttrice, con lettera del 25.02.2025, prot. E87-2025, ha comunicato il rilascio anticipato dell'immobile alla data dell'1.4.2025;
- che altra porzione del medesimo fabbricato e precisamente quella posta allo stesso piano primo e catastalmente individuata in foglio 220 particella 242 sub 35, 36, 37 della superficie complessiva di mq 365, è attualmente condotta in locazione dalla COOPERATIVA SOCIALE L'ARCA1 (C.F. 01222770511) , con contratto Rep. 1147/2023 ed è stata adibita ad uso ufficio e allo svolgimento di attività didattico-formativa (scadenza 31.10.2029);
- che, con il medesimo contratto Rep. 1147/2023 la cooperativa conduce in locazione altra porzione posta al piano terreno del medesimo fabbricato e catastalmente individuata in foglio 220 particella 239 sub 28, della superficie di mq 70, che verrà rilasciata alla proprietaria alla data del 31.3.2025;
- che la COOPERATIVA SOCIALE L'ARCA1 (C.F. 01222770511) ha richiesto di stipulare un nuovo contratto di locazione avente ad oggetto tutti i locali sopra descritti ad eccezione della particella 239 sub 28, e ha manifestato la disponibilità alla realizzazione, all'interno degli stessi ed anticipandone le spese, di un nuovo impianto elettrico, con rendicontazione finale all'azienda proprietaria;
- che l'Azienda Istituti Raggruppati ritiene nel proprio interesse acconsentire a tale richiesta;
- che il nuovo contratto sarà stipulato per la durata di anni sei a decorrere dall'1.04.2025, ed al canone annuo di € 12.000,00, oltre IVA e spese condominiali, con recupero della spesa che sarà anticipata per la realizzazione dell'impianto con le modalità descritte nello schema allegato da considerare parte integrante e sostanziale del presente atto;
- che il precedente contratto prevedeva la realizzazione di interventi sugli infissi della porzione locata fino a un massimo di euro 18.000,00 con recupero delle somme, a seguito di validazione di tecnico di fiducia dell'Azienda, sui canoni di locazione e che, alla data di stipula del presente atto, risultano realizzati lavori per euro 7.800,00 di cui euro 4.800,00 recuperati a sconto affitto, avanzando quindi euro 3.000,00 ancora da scontare.

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 di immobile ad uso uffici e attività didattico formative con la COOPERATIVA SOCIALE L'ARCA1 (C.F. 01222770511), così come allegato al presente atto a formarne sua parte integrante e sostanziale;
2. autorizzare il Direttore Giovanni Paci alla stipula;

ISTITUTI RAGGRUPPATI  
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

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](http://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 - PISTOIA**

**SCRITTURA PRIVATA**

**REP. N.**

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO UFFICI E ATTIVITA'**

**DIDATTICO-FORMATIVE**

L'anno duemilaventicinque e questo di \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ (\_\_\_/\_\_\_/2025) 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

- **COOPERATIVA SOCIALE L'ARCA1** (C.F. 01222770511) con sede in Monte San Savino (AR), via Giuliana Ciuffoni Stasnghini n. 12, in persona del Presidente e legale rappresentante Sig. Fabio Palmieri (C.F. \_\_\_\_\_) nato a il \_\_\_\_\_;

PARTE CONDUTTRICE

**PREMESSO:**

- che l'Azienda Istituti Raggruppati è proprietaria di un fabbricato sito in Pistoia, Corso Gramsci n. 45 – via Fonda n. 4, una porzione del quale, posta al piano primo e catastalmente rappresentata al foglio 220 particella 242 sub 38 della superficie complessiva di mq 94, è stata concessa in locazione a ARKE' Cooperativa Sociale a responsabilità limitata Onlus, con contratto di Rep. 1093/2019 ed è stata adibita allo svolgimento di attività rivolte ai minori e in particolare a servizi di tutela minorile (scadenza 31.12.2025);
- che la suddetta Cooperativa è stata incorporata successivamente nella Intrecci Cooperativa Sociale che è subentrata quindi nella titolarità del suddetto contratto;

ISTITUTI RAGGRUPPATI  
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

- detta cooperativa conduttrice, con lettera del 25.02.2025, prot. E87-2025, ha comunicato il rilascio anticipato dell'immobile alla data dell'1.4.2025;
- che altra porzione del medesimo fabbricato e precisamente quella posta allo stesso piano primo e catastalmente individuata in foglio 220 particella 242 sub 35, 36, 37 della superficie complessiva di mq 365, è attualmente condotta in locazione dalla COOPERATIVA SOCIALE L'ARCA1, con contratto Rep. 1147/2023 ed è stata adibita ad uso ufficio e allo svolgimento di attività didattico-formativa (scadenza 31.10.2029);
- che, con il medesimo contratto Rep. 1147/2023 la cooperativa conduce in locazione altra porzione posta al piano terreno del medesimo fabbricato e catastalmente individuata in foglio 220 particella 239 sub 28, della superficie di mq 70, che verrà rilasciata alla proprietaria alla data del 31.3.2025;
- che la COOPERATIVA SOCIALE L'ARCA1 ha richiesto di stipulare un nuovo contratto di locazione avente ad oggetto tutti i locali sopra descritti ad eccezione della particella 239 sub 28, e ha manifestato la disponibilità alla realizzazione, all'interno degli stessi ed anticipandone le spese, di un nuovo impianto elettrico, con rendicontazione finale all'azienda proprietaria;
- che il nuovo contratto sarà stipulato per la durata di anni sei a decorrere dall'1.04.2025, ed al canone annuo di € 12.000,00, oltre IVA e spese condominiali, con recupero della spesa che sarà anticipata per la realizzazione dell'impianto con le modalità di seguito descritte;
- che il precedente contratto prevedeva la realizzazione di interventi sugli infissi della porzione locata fino a un massimo di euro 18.000,00 con recupero delle somme, a seguito di validazione di tecnico di fiducia dell'Azienda, sui canoni di locazione e che, alla data di stipula del presente atto, risultano realizzati lavori per euro 7.800,00 di cui euro 4.800,00 recuperati a sconto affitto, avanzando quindi euro 3.000,00 ancora da scontare.

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

**SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:**

1. A decorrere dall'1.4.2025, l'Azienda Istituti Raggruppati concede in locazione alla COOPERATIVA SOCIALE L'ARCA1, che nella persona del legale rappresentante accetta, la porzione di fabbricato posto in Pistoia, Corso Gramsci n. 45 – via Fonda n. 4, piano primo, catastalmente individuata al foglio 220 particella 242 sub 35, 36, 37 e 38, della superficie complessiva di mq 460 circa, come meglio evidenziato nella planimetria allegata al presente contratto, in parte da destinare ad uso ufficio ed in parte ad attività didattico-formativa.

L'accesso verrà consentito sia dal portone che affaccia su cortile interno posto in Corso Gramsci n. 45, anch'esso di proprietà dell'Azienda, che introduce al vano scale, sia da quello posto in via Fonda n. 4.

2. La durata della locazione viene fissata in anni sei, a decorrere dall'1.4.2025 e scadenza 31.3.2031. Il contratto si rinnoverà per un uguale periodo in assenza di disdetta da inviarsi dall'una all'altra parte con pec o lettera raccomandata A/R, almeno un anno prima della scadenza.

3. Il canone annuo di locazione è stabilito in € 12.000,00 (dodicimila/00) oltre IVA come per legge, da versarsi in dodici rate mensili anticipate di € 1.000,00 (mille/00) oltre IVA cadauna, da corrispondere entro il giorno dieci di ogni mese tramite sistema PagoPA.

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.

Sono a carico della conduttrice gli oneri relativi al contributo di bonifica Medio-Valdarno, anche pro-quota, il cui importo sarà comunicato annualmente dall'Azienda proprietaria per ottenere il relativo rimborso.

ISTITUTI RAGGRUPPATI  
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

4. I locali vengono concessi in affitto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e saranno destinati ad uso ufficio e per lo svolgimento di attività didattico-formativa.

La conduttrice non potrà mutare neppure parzialmente tale uso se non previa autorizzazione dell'Azienda proprietaria e comunque per progetti ed attività destinate a bambini e ragazzi minori d'età, a giovani e a genitori.

Quanto ai servizi igienici, è consentito l'accesso a quelli ubicati al medesimo piano posti sul lato sud del corridoio, così come evidenziato nella planimetria allegata sotto la lettera "A", che saranno di uso esclusivo di operatori ed utenti della cooperativa.

5. 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 Azienda Istituti Raggruppati e della COOPERATIVA SOCIALE L'ARCA1.

6. La parte conduttrice viene sin d'ora autorizzata a realizzare secondo la normativa vigente all'interno dei locali un nuovo impianto elettrico sulla base del preventivo esibito alla proprietaria che prevede una spesa complessiva di € 15.200,00.

Se, nel corso dei lavori, si rendessero necessarie spese ulteriori, tali spese, previa esibizione di preventivo, dovranno essere autorizzate per iscritto dall'Azienda.

7. Al momento della conclusione dei lavori descritti sub 6., la conduttrice dovrà esibire la documentazione relativa alla spesa sostenute con fatture e quietanze di pagamento nonché il collaudo eseguito da tecnico abilitato che rilascerà certificazione attestante la conformità dell'impianto.

8. Dal mese successivo alla produzione di tale documentazione e sino al completo recupero della somma anticipata aumentata di € 3.000,00 riferiti ai precedenti lavori di cui in premessa e per i lavori autorizzati all'impianto elettrico, per complessivi € 18.200,00, la cooperativa conduttrice potrà decurtare la somma di € 400,00 (quattrocento/00) dall'importo del canone mensile.

ISTITUTI RAGGRUPPATI  
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

9. Salvo quanto previsto al precedente sub 6, 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 conduttrice avverranno, previa autorizzazione, a cura e spese della stessa.

10. Alla scadenza del contratto, gli immobili dovranno essere restituiti liberi da manufatti, materiali, macchinari e quant'altro vi sia stato depositato dalla parte conduttrice.

11. 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.

Salvo il verificarsi di gravi motivi, la conduttrice potrà altresì recedere dal contratto con un preavviso di almeno dodici mesi, sempre dandone comunicazione al locatore con lettera raccomandata o pec. Qualora alla data del recesso siano ancora in corso le riduzioni delle rate di cui al precedente sub 8, la conduttrice non avrà diritto al rimborso dell'importo residuo.

12. 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.

13. 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.



ISTITUTI RAGGRUPPATI  
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

14. Tutte le spese ed oneri fiscali dovuti, relativi al presente atto, sono suddivisi in parti uguali fra i contraenti. Si precisa che essendo la COOPERATIVA SOCIALE L'ARCA1 una Onlus, in forza dell'art 17 D. Lgs. n. 460/1997, ha diritto all'esenzione dall'imposta di bollo.

15. 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 sei facciate e verrà registrata per l'intero periodo sulla base del canone complessivamente dovuto.

Letto, approvato e sottoscritto.

ISTITUTI RAGGRUPPATI A.P.S.P.

Il Direttore

Giovanni Paci

COOPERATIVA SOCIALE L'ARCA1

Il Presidente

Fabio Palmieri

Ai sensi dell'art. 1342, comma secondo, Codice Civile, le parti specificamente approvano i patti di cui ai punti 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11, 12, 13, 14 e 15 del presente contratto.

ISTITUTI RAGGRUPPATI A.P.S.P.

Il Direttore

**Giovanni Paci**

COOPERATIVA SOCIALE L'ARCA1

Il Presidente

**Fabio Palmieri**