

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

n. 27 del 28 aprile 2025

Oggetto: Contratto di locazione di immobile per attività sociali, culturali ed educative. APS Amici di Montuliveto.

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 una porzione di fabbricato posto in Pistoia (PT), Via Puccini n. 21, ed identificata al Catasto di detto Comune al foglio 220, mappale 231 sub 18 porzione, della superficie di mq 60 circa, già oggetto di comodato rep. 1136 stipulato in data 07/02/2023 con la stessa APS Amici di Montuliveto (C.F. 90064690473) al fine di svolgere esclusivamente attività di robotica educativa;
- che la APS Amici di Montuliveto, ha comunicato a questa proprietà l'intenzione di utilizzare tali locali per una più ampia attività sempre avente finalità sociali, culturali ed educative coerenti con le proprie finalità statutarie;
- che, venendo meno la ragione iniziale di progetto comune finalizzato esclusivamente allo sviluppo dell'attività di robotica educativa, le parti Istituti Raggruppati e APS Amici di Montuliveto, come rappresentati, hanno convenuto di stipulare un contratto di locazione avente ad oggetto il locale sopra descritto, per la durata di anni sei, rinnovabile per uguale periodo, a decorrere dall'1 aprile 2025;

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 per attività sociali, culturali ed educative con la APS Amici di Montuliveto (C.F. 90064690473), 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

ISTITUTI RAGGRUPPATI - PISTOIA

SCRITTURA PRIVATA **REP. N.**

CONTRATTO DI LOCAZIONE

L'anno duemilaventicinque e questo dì ____ 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 ____/____/2025, esecutiva ai sensi di legge;

PARTE LOCATRICE

e

- **APS Amici di Montuliveto** (C.F. 90064690473) con sede in Parco di Monteoliveto, Via Antonini, Pistoia (PT) nella figura del suo legale rappresentante Claudio Galligani, (C.F.), nato a (Venezuela) il e residente a in

PARTE CONDUTTRICE

PREMESSO:

- che l'Azienda Istituti Raggruppati è proprietaria di una porzione di fabbricato posto in Pistoia (PT), Via Puccini n. 21, ed identificata al Catasto di detto Comune al foglio 220, mappale 231 sub 18 porzione, della superficie di mq 60 circa, già oggetto di comodato rep. 1136 stipulato in data 07/02/2023 con la stessa APS Amici di Montuliveto (C.F. 90064690473) al fine di svolgere esclusivamente attività di robotica educativa;

- che la APS Amici di Montuliveto, ha comunicato a questa proprietà l'intenzione di utilizzare tali locali per una più ampia attività sempre avente finalità sociali, culturali ed educative coerenti con le proprie finalità statutarie;

- che, venendo meno la ragione iniziale di progetto comune finalizzato esclusivamente allo sviluppo dell'attività di robotica educativa, le parti Istituti Raggruppati e APS Amici di Montuliveto, come

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

rappresentati, hanno convenuto di stipulare un contratto di locazione avente ad oggetto il locale sopra descritto, per la durata di anni sei, rinnovabile per uguale periodo, a decorrere dall'1 aprile 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 aprile 2025, l'Azienda Istituti Raggruppati concede in locazione all'APS Amici di

Montuliveto, che nella persona di Galligani Claudio accetta, la porzione di fabbricato posto in Pistoia (PT), Via Puccini n. 21, ed identificata al Catasto di detto Comune al foglio 220, mappale 231 sub 18 per porzione, della superficie di mq 60 circa, come meglio evidenziato nella planimetria allegata al presente contratto, al fine di svolgervi attività ludica, socio-educativa e culturale ad esclusione di qualsiasi attività commerciale.

2. La durata della locazione viene fissata in anni sei, a decorrere dall'1 aprile 2025 e scadenza 31 marzo 2031. Il contratto si rinnoverà per un uguale periodo in assenza di disdetta da inviarsi dall'una all'altra parte con lettera raccomandata A/R o pec, almeno un anno prima della scadenza.

3. Il canone annuo di locazione è stabilito per il periodo 1 aprile - 31 dicembre 2025 in € 1.800,00 (milleottocento/00) da versarsi in rate mensili anticipate di € 200,00 (duecento/00) da corrispondere entro il giorno dieci di ogni mese.

A partire dal 01/01/2026, l'importo annuo sarà di € 3.600,00 (tremilaseicento/00) da versarsi in rate mensili anticipate di € 300,00 (trecento/00) da corrispondere sempre entro il giorno dieci di ogni mese.

Entro tale data, le parti si riservano di incontrarsi al fine di verificare la congruità di tale canone, a tal proposito si riconosce la possibilità di disdetta del presente contratto entro il 30/09/2025 in parziale deroga a quanto previsto al precedente punto 2.

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.

**ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA**

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, sono concessi in affitto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

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 contratto.

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

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

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 dei locali secondo le esigenze della conduttrice avverranno, previa autorizzazione, a cura e spese della stessa.

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.

In caso di ritardata consegna, la conduttrice sarà tenuta al pagamento di una penale di € 25,00 (venticinque/00) per ogni giorno di ritardo, oltre al canone di locazione.

8. La parte conduttrice potrà comunque recedere in qualsiasi momento dal contratto per gravi motivi, come previste per legge, dandone avviso al locatore con lettera raccomandata A/R o pec, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso dovrà avere esecuzione.

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

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 in data 26/04/2025 id 000274264) 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.

11. Tutte le spese ed oneri fiscali dovuti, relativi al presente atto, sono suddivisi in parti uguali fra i contraenti. Si precisa che, essendo la conduttrice una Associazione di Promozione Sociale, essa ha diritto alle esenzioni previste dall'art. 82 del d.lgs. n.117/2017.

12. Si considerano risolti i rapporti e le obbligazioni in essere relative al contratto di comodato rep. 1136 del 07/02/2023 nonché all'accordo di collaborazione stipulato in data 26/03/2024 di cui alla Determinazione del Direttore di Istituti Raggruppati n. 19 del 26 marzo 2024, sostituiti dalle previsioni del presente contratto.

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.

13. Per eventuali controversie si elegge competente il Tribunale di Pistoia.

La presente scrittura consta di quattro 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. APS Amici di Montuliveto

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

Il Direttore

Claudio Galligani

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. APS Amici di Montuliveto

Il Direttore

Claudio Galligani

Giovanni Paci