

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

n. 49 del 8 agosto 2025

Oggetto: Contratto di locazione di fondo ad uso magazzino e deposito. NON SOLO LIBRI di Mancaniello Enrico & C. s.n.c.. 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” 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, con contratto di locazione rep. 950/2013, la NON SOLO LIBRI s.n.c. ha condotto in affitto un fondo posto in Pistoia, vicolo Conversini n. 2, distinto al C.E.U. di detto Comune al foglio 220, mappale 560 sub 1, della superficie di mq. 18,00 circa, adibito a magazzino a servizio di altro locale adiacente, di proprietà di terzi; entrambi destinati ad essere utilizzati per attività di acquisto e vendita di libri, nuovi e usati, scolastici, universitari e di ogni altro genere;
- che detto contratto è stato regolarmente oggetto di disdetta da parte della Azienda proprietaria con lettera dell'8 ottobre 2020, prot. 1027, e che la società NON SOLO LIBRI di Mancaniello Enrico & C. s.n.c. (P. IVA 05046200480) ha richiesto di stipulare un nuovo contratto di locazione;
- che l'Azienda proprietaria ha deciso di concedere l'immobile a partire dal 1 agosto 2025, per la durata di anni sei prorogabile di ulteriori anni sei ed al canone semestrale di € 698,50 oltre IVA, da versare anticipatamente.

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 fondo ad uso magazzino e deposito con NON SOLO LIBRI di Mancaniello Enrico & C. s.n.c. (P. IVA 05046200480), 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

Contratto di locazione di fondo ad uso magazzino e deposito.

L'anno duemilaventicinque questo dì del mese di (//2025) in Pistoia, nei locali degli Istituti Raggruppati Azienda Pubblica di Servizi alla Persona posti in vicolo Malconsiglio n. 4, fra

- **Azienda Pubblica di Servizi alla Persona Istituti Raggruppati** (C.F. 90014590476) con sede in Pistoia, vicolo Malconsiglio n. 4, in persona del Direttore **Dott. Giovanni Paci** (C.F.) nato a il , e per ciò nel nome, per conto e nell'interesse dell'Ente rappresentato, in adempimento della Determinazione n. del , esecutiva ai sensi di legge

PARTE LOCATRICE

E

NON SOLO LIBRI di Mancaniello Enrico & C. s.n.c. (P. IVA 05046200480), con sede in Firenze, via Laura n. 68/A, in persona del legale rappresentante Sig. **Fiumara Francesco** (C.F.) nato a il e ivi residente in

PARTE CONDUTTRICE

Contratto di locazione di fondo ad uso magazzino e deposito.

L'anno duemilaventicinque questo dì ventisei del mese di agosto (26/08/2025) in Pistoia, nei locali degli Istituti Raggruppati Azienda Pubblica di Servizi alla Persona posti in vicolo Malconsiglio n. 4, fra

- **Azienda Pubblica di Servizi alla Persona Istituti Raggruppati** (C.F. 90014590476) con sede in Pistoia, vicolo Malconsiglio n. 4, in persona del Direttore **Dott. Giovanni Paci** (C.F. PCAGNN65E18G713V) nato a Pistoia il 18 maggio 1965, e per ciò nel nome, per conto e nell'interesse dell'Ente rappresentato, in adempimento della Determinazione n. 49 dell'8 agosto 2025, esecutiva ai sensi di legge

PARTE LOCATRICE

E

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

NON SOLO LIBRI di Mancaniello Enrico & C. s.n.c. (P. IVA 05046200480), con sede in Firenze, via Laura n. 68/A, in persona del legale rappresentante Sig. **Fiumara Francesco** (C.F. FMRFNC73D08D612A) nato a Firenze l'8 aprile 1973 e ivi residente in via Michele Amari n. 4

PARTE CONDUTTRICE

PREMESSO:

- che, con contratto di locazione rep. 950/2013, la NON SOLO LIBRI s.n.c. ha condotto in affitto un fondo posto in Pistoia, vicolo Conversini n. 2, distinto al C.E.U. di detto Comune al foglio 220, mappale 560 sub 1, della superficie di mq. 18,00 circa, adibito a magazzino a servizio di altro locale adiacente, di proprietà di terzi; entrambi destinati ad essere utilizzati per attività di acquisto e vendita di libri, nuovi e usati, scolastici, universitari e di ogni altro genere;
- che detto contratto è stato regolarmente oggetto di disdetta da parte della Azienda proprietaria con lettera dell'8 ottobre 2020, prot. 1027, e che la società NON SOLO LIBRI ha richiesto di stipulare un nuovo contratto di locazione;
- che con determina n. 49 dell'8 agosto 2025, l'Azienda proprietaria ha determinato di concedere l'immobile a partire dal 1 agosto 2025, per la durata di anni sei prorogabile di ulteriori anni sei ed al canone semestrale di € 698,50 oltre IVA, da versare anticipatamente.

Ciò posto

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

1. L'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona Istituti Raggruppati, nella persona del Direttore Dott. Giovanni Paci, concede a NON SOLO LIBRI di Mancaniello Enrico & C. s.n.c., in persona del legale rappresentante Fiumara Francesco, un fondo ad uso magazzino posto in Pistoia, vicolo Conversini n. 2, distinto al C.E.U. di detto Comune al foglio 220, mappale 560 sub 1, della superficie di mq. 18,00 circa.

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

2. La durata della locazione viene fissata in anni sei, a decorrere dal 1 agosto 2025 e scadenza il 31 luglio 2031, termine tacitamente rinnovabile per un uguale periodo, ex art. 28 Legge n. 392/1978.
3. Il canone annuo di locazione è stabilito in € 1.397,00 (milletrecentonovantasette/00) oltre IVA, da versarsi in due rate semestrali anticipate di € 698,50 (seicentonovantotto/50) oltre IVA ciascuna, entro il giorno 5 agosto ed il 5 febbraio di ciascun anno.
L'importo del canone è soggetto ad aggiornamento annuale 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.
La conduttrice è inoltre tenuta al rimborso della quota annua relativa al tributo dovuto al Consorzio Medio-Valdarno, da corrispondersi entro sessanta giorni dalla comunicazione del relativo importo da parte dell'Azienda proprietaria.
4. L'immobile viene concesso in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ad esclusivo uso di magazzino e deposito. E' altresì, vietata la sublocazione totale e/o parziale, salve le ipotesi espressamente previste dall'art. 36 della Legge n. 392/78.
5. Il mancato pagamento, anche parziale, di una semestralità 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 della conduttrice, 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.
6. La conduttrice non potrà, senza il previo consenso scritto del locatore, eseguire innovazioni, migliorie, addizioni o sostituzioni ai locali locati ed alla loro destinazione ed agli impianti esistenti.

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

7. 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.
8. Durante il rapporto, il locatore o suo incaricato potranno visitare l'immobile locato, per constatarne le modalità d'uso o per la verifica degli impianti.
9. La conduttrice potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto per gravi motivi, dandone avviso al locatore, con lettera raccomandata, almeno sei mesi della data in cui il recesso deve avere esecuzione. In mancanza di disdetta per lettera raccomandata, inviata da una delle parti almeno dodici mesi prima della scadenza del contratto, il presente rapporto si intende rinnovato a norma di legge.
10. In caso di ritardata riconsegna dell'immobile alla scadenza contrattualmente pattuita, il conduttore sarà tenuto al pagamento di una penale di € 50,00 (cinquanta/00) per ogni giorno di ritardo, oltre al canone di locazione.
11. Tutte le spese ed onere 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 vigenza 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.

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

La presente scrittura, che consta di quattro facciate, verrà registrata per l'intera durata di anni sei, sulla base dei canoni complessivamente dovuti, IVA esclusa, pari ad € 8.382,00 (ottomilatrecentottantadue/00).

Letto, approvato e sottoscritto.

Istituti Raggruppati A.P.S.P.	NON SOLO LIBRI di Mancaniello E. & C.
Il Direttore	Società in nome collettivo
Dott. Giovanni Paci	Fiumara Francesco