ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

N.	90	DEL	04/12/2017
OGGETTO	Stipula contratto di locazione con AGRIBIOS Società Cooperativa Agricola a r.l. e P e P SERVICE SRL relativo a porzione di terreno facente parte del Podere “Crocette” in località Chiesina Montalese (PT)		

VISTO
il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali"
il Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165 "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche"
il Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50 “Codice dei contratti pubblici”
la Legge Regionale Toscana n. 43 del 3 agosto 2004;
lo Statuto;
il Regolamento di organizzazione;
il Regolamento di contabilità;
il Disciplinare per la gestione delle locazioni del patrimonio di proprietà.

PREMESSO
che con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 95/16 è stato approvato il bilancio preventivo per l’anno 2017;
che con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 62/16 è stato nominato il Direttore di Istituti Raggruppati Azienda Pubblica di Servizi alla Persona nella persona del Dott. Giovanni Paci;
che con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 2/17 è stato approvato il Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e Piano triennale per la trasparenza e l’integrità 2017-2019 così come previsto dal d.lgs. n. 33/2013 così come modificato dall’art. 24 bis del decreto legge 90/2014 che disciplina in maniera puntuale e cogente le modalità di affidamento di incarichi e di acquisto di beni.

PRESO ATTO
dei risultati dell’istruttoria ai fini dell’adozione del presente atto espletata dal Responsabile del Procedimento Dr. Giovanni Paci;
delle trattative intercorse per la stipula del contratto di locazione con le ditte AGRIBIOS Società Cooperativa Agricola a r.l. e P e P SERVICE SRL relativo a porzione di terreno facente parte del Podere “Crocette” in Chiesina Montalese (PT), identificato catastalmente al Catasto Terreni del Comune di Pistoia al Foglio 209, particella 660 porzione, di circa mq 12.000, urbanisticamente destinato ad area per depositi;
delle disponibilità di bilancio.

CONSIDERATO
la funzione prevista in capo al Direttore dai regolamenti;
la richiesta di locazione pervenuta dalla ditte AGRIBIOS Società Cooperativa Agricola a r.l. e P e P SERVICE SRL relativo a porzione di terreno facente parte del Podere “Crocette” in Chiesina Montalese (PT);
la precedenta determinazione del Direttore n. 4 del 22/06/2016.

Ritenuto pertanto necessario, al fine di dare attuazione a quanto sopra previsto, approvare lo schema di contratto di locazione allegato al presente atto che ne costituisce parte integrante e sostanziale.

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

Evidenziato 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) Stipulare un contratto di locazione con AGRIBIOS Società Cooperativa Agricola a r.l. e P e P SERVICE SRL relativo a porzione di terreno facente parte del Podere "Crocette" in località Chiesina Montalese (PT) e di approvare il relativo schema di contratto allegato al presente atto come sua parte integrante e sostanziale.

2) Di imputare le relative risorse in entrata sui competenti capitoli di bilancio.
3) Di dare atto che il responsabile del procedimento, ai sensi della Legge n. 241/1990, è il dipendente Dr. Giovanni Paci.
4) Di dare atto che contro la presente determinazione è possibile ricorrere per via giurisdizionale agli organi competenti nei termini di legge.
5) Di dichiarare la presente determinazione immediatamente esecutiva.
6) Di pubblicare la presente determinazione sul sito web istituzionale (www.istitutiraggruppati.eu).

Il Direttore
(F.to 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 TERRENO AD USO NON AGRICOLO

L'anno duemiladiciassette e questo dì _____ del mese di dicembre (__/12/2017), 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, in persona del Direttore Dott. Giovanni Paci (C.F. PCA GNN 65E18 G713V) 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. ___ del _____, esecutiva ai sensi di legge **PARTE LOCATRICE**

E

– **AGRIBIOS Società Cooperativa Agricola a r.l.** (C.F. 01859910471) iscritta alla CCIA di Pistoia PT-185614, con sede in Pistoia, via Croce di Badia n. 5, in persona del Presidente e legale rappresentante Sig.a Stefania Marchionni (C.F. MRC SFN 66S47 G713N) nata Pistoia il 7 novembre 1966 e perciò nel nome, per conto e nell'interesse dell'Ente rappresentato **PARTE CONDUTTRICE**

E

– **P e P SERVICE SRL** (P. IVA e C. F. 01842930479) con sede in Pistoia, via Croce di Badia n. 5, in persona dell'amministratore e legale Rappresentante Sig. Nicola

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

Ceccarelli (C.F. CCC NCL 74L18 B950K) nato a Cascina (PI) il 18 luglio 1974 e perciò nel nome, per conto e nell'interesse della società rappresentata

PREMESSO:

- che l'Azienda Istituti Raggruppati è proprietaria di un appezzamento di terreno facente parte del Podere "Crocette" in Chiesina Montalese (PT), identificato catastalmente al Catasto Terreni del Comune di Pistoia al Foglio 209, particella 660 porzione, di circa mq 12.000, urbanisticamente destinato ad area per depositi;

- che detto terreno, già suddiviso in due parti e condotto in affitto da terzi, è stato rilasciato nelle mani della proprietaria che ne ha pienamente riacquisito il possesso sin dal maggio 2016;

- che il terreno è risultato ingombro da varie tipologie di rifiuti tra cui plastica, ferro, legname, terre e rocce di scavo, pali di cemento, e che la società P e P SERVICE SRL, interessata alla locazione, si è dichiarata disponibile a procedere alla pulizia ed allo smaltimento, e ha redatto, allo scopo, un preventivo di massima di € 14.630,00 (prot. n. 201 del 6 giugno 2016);

- che l'Azienda Istituti Raggruppati ha conferito incarico al proprio tecnico di fiducia, Dott. Agronomo Sandro Pagnini di Pistoia, di verificare, previo sopralluogo da eseguirsi sull'area, la congruità del preventivo di spesa nonché di stimare il valore locativo del terreno;

- che la relazione del tecnico, prot. n. 222 del 20 giugno 2016, ha concluso sostenendo che "i quantitativi indicati nel preventivo sono ragionevoli e forse stimati per difetto" e ha valutato in € 13.000,00 oltre IVA, l'importo necessario a perfezionare l'intervento;

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

che la società P e P SERVICE SRL è stata autorizzata dalla proprietaria ad eseguire la ripulitura e lo smaltimento, e che dette attività, come risulta da rapporto scritto dello stesso tecnico prot. n. 25 del 9.2.2017, si sono concluse alla fine dell'anno 2016, confermando come congrua la spesa già stimata di € 13.000,00;

che, in occasione dell'incontro dello scorso 30.3.2017, il rappresentante della P e P SERVICE SRL ha comunicato l'avvenuta costituzione della AGRIBIOS Società Cooperativa Agricola a r. l., alla quale la prima partecipa come socia, anticipando che sarebbe stata la cooperativa a condurre in locazione il terreno e a svolgervi le attività di supporto alle imprese agricole;

che la sig.ra Marchionni Stefania, in qualità di amministratore unico di AGRIBIOS Società Coop. Agricola a r.l., ha richiesto di ottenere in locazione detto terreno al fine di realizzarvi un impianto per servizi alle imprese agricole;

che, per lo svolgimento delle proprie attività, la Cooperativa AGRIBIOS dovrà dotarsi di tutte le autorizzazioni necessarie, comunali, regionali salvo se altre;

che P e P SERVICE SRL e AGRIBIOS Soc. Coop. hanno concordato e in questa sede confermano la cessione del credito dalla prima vantato nei confronti dell'Azienda Istituti Raggruppati, originato dal lavoro di ripulitura del terreno oggetto del presente contratto di affitto e portato dalla fattura n. 287 del 24.11.2017 (Allegato n. 1);

– che, a seguito di trattative tra le parti, è stato concordato di stipulare un contratto di locazione alle seguenti condizioni: decorrenza dal 1 dicembre 2017, durata anni 6 rinnovabile per uguale periodo, canone annuo di € 15.000,00 (quindicimila/00) oltre IVA, da aggiornare in base all'indice ISTAT, assenso sulla quantificazione in

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

€ 13.000,00 (tredicimila/00) oltre IVA della spesa sostenuta da P e P SERVICE SRL per l'intervento di ripulitura e smaltimento dei rifiuti e cessione da parte di quest'ultima del relativo credito a AGRIBIOS Soc. Coop., recupero di detta somma con compensazione dei canoni fino alla concorrenza dell'importo comprensivo di IVA di € 15.860,00.

Ciò posto

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

1) L'Azienda ISTITUTI RAGGRUPPATI di Pistoia, come rappresentata dal Direttore Dott. Giovanni Paci, concede in locazione alla AGRIBIOS Società Cooperativa Agricola a r.l., che accetta nella persona del legale rappresentante Sig.a Stefania Marchionni, un terreno, sito in Pistoia,via Forramoro, facente parte del Podere denominato Crocette, identificato catastalmente al C.T. del Comune di Pistoia al foglio 209, particella 660 porzione, di circa mq 12.000, urbanisticamente destinato ad area per depositi; come evidenziato nella planimetria allegata al presente contratto (Allegato 2).

2) La durata della locazione viene fissata in sei anni, a decorrere dal 1 dicembre 2017 e scadenza 30 novembre 2023; termine tacitamente rinnovabile per un uguale periodo, ex art. 28 Legge n. 392/1978, salva disdetta da comunicare dall'una all'altra parte con lettera raccomandata A/R almeno dodici mesi prima rispetto alla scadenza.

3) Il canone annuo di locazione è stabilito in € 15.000,00 (quindicimila/00) oltre IVA, da versarsi in rate mensili anticipate di € 1.250,00 (milleduecento cinquanta/00) oltre IVA,ciascuna, entro il giorno 10 di ogni mese.

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

L’importo del canone è 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.

4) Le parti danno atto che, a seguito di autorizzazione ottenuta dall'Azienda proprietaria, la P e P SERVICE SRL ha completato i lavori di ripulitura e smaltimento di tutto quanto insisteva sul terreno oggetto della presente locazione, sostenendo una spesa riconosciuta congrua e concordata di € 15.860,00 (quindicimilaottocentosessanta/00) (Allegato n. 1).

5) La P e P SERVICE SRL cede alla AGRIBIOS Società Cooperativa Agricola a r.l. il credito dalla stessa vantato nei confronti dell'Azienda ISTITUTI RAGGRUPPATI e rappresentato dalla fattura di cui all'Allegato n. 1.

Il recupero della detta somma avverrà con le seguenti modalità.

Quanto ai canoni relativi al periodo dicembre 2017 – aprile 2019, se ne pattuisce la compensazione – sino a concorrenza con € 15.860,00 (fatta salva la differenza di € 125,00 oltre IVA da versare entro il 30 aprile 2019) – con il credito di uguale importo vantato nei confronti della locatrice dalla P e P SERVICE SRL (come da fattura allegata) e da parte di quest'ultima ceduto alla odierna conduttrice.

Sottoscrive il presente atto la stessa società cedente P e P SERVICE SRL a conferma dell'intervenuta cessione di credito, del proprio assenso alla compensazione e del non aver null'altro da pretendere dalla debitrice ceduta in ragione degli interventi eseguiti sul fondo oggetto di locazione o per diverso titolo.

6) L'immobile viene concesso in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al momento della sottoscrizione del presente contratto e pertanto libero e sgombro da qualsiasi materiale e manufatto, e per uso non agricolo.

Sarà utilizzato dalla cooperativa conduttrice in favore dei propri soci esclusivamente per le attività previste dall'art. 2135 C.C. e quelle considerate connesse, intendendosi, in particolare, la fornitura di servizi per le imprese agricole finalizzati allo sviluppo del ciclo biologico agricolo e alimentare.

Sarà a carico della medesima cooperativa l'onere di inoltrare la pratica di legittimazione urbanistica dell'uso non agricolo dell'area, ove previsto dalle vigenti norme comunali, nonché quello di premunirsi delle necessarie licenze ed autorizzazioni per l'esercizio in loco della propria attività lavorativa.

Eventuali lavori di sistemazione secondo le esigenze della conduttrice e comunque qualsiasi intervento sul fondo potranno essere effettuati soltanto previa autorizzazione dell'Azienda proprietaria ed avverranno a cura e spese della stessa Cooperativa conduttrice.

7) Alla scadenza del contratto, il fondo dovrà essere restituito libero da manufatti, materiali, macchinari e quant'altro vi sia stato depositato.

In caso di ritardata consegna, la conduttrice sarà tenuta al pagamento di una penale di € 50,00 (cinquanta/00) per ogni giorno di ritardo, oltre al canone di locazione.

8) Tutte le spese ed oneri fiscali relativi al presente atto sono suddivisi in parti uguali fra i contraenti.

9) Per tutto quanto non espressamente previsto, le parti si rimettono alle disposizioni stabilite in materia dalla Legge n. 392/1978, dal Codice Civile e dalla legislazione speciale.

La presente scrittura, che consta di sei facciate, verrà registrata per il primo anno di validità sulla base dei canoni complessivamente dovuti, IVA esclusa, pari ad € 15.000,00 (quindicimila/00).

Letto, approvato e sottoscritto.

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA
Dott. Giovanni Paci

AGRIBIOS
Società Cooperativa Agricola a r.l.
Stefania Marchionni

P e P SERVICE
Società a responsabilità limitata
Nicola Ceccarelli