ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

N. 95		DEL	14/12/2017
OGGETTO	Nuovo contratto di affitto con la Provincia di Pistoia per la Palestra Puccini in Corso Gramsci		

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.

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 disponibilità di bilancio.

CONSIDERATO
che Istituti Raggruppati hanno nella propria disponibilità un immobile sito in Pistoia, Corso Gramsci n. 45 – Via Fonda di Città n. 2, posto al piano terreno, della superficie utile netta di mq. 375,00 circa, attualmente rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia foglio 220 particelle 242 sub 30 e 564, destinato ad attività sportiva locato alla Provincia di Pistoia con scadenza del contratto di locazione al 31/12/2017;

che la Provincia di Pistoia ha fatto richiesta di rinnovo di tale contratto fino al 30/06/2018;

che il Consiglio di Amministrazione nella propria seduta del 4 dicembre 2017 ha espresso parere favorevole a tale rinnovo con Deliberazione n. 48.

la funzione prevista in capo al Direttore dai regolamenti

Ritenuto pertanto necessario, al fine di dare attuazione a quanto sopra previsto, approvare lo schema di contratto di locazione allegato al presente atto come parte integrale e sostanziale dello stesso.

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) Di rinnovare il contratto di locazione con la Provincia di Pistoia relativo all'immobile sito in Pistoia, Corso Gramsci n. 45 – Via Fonda di Città n. 2, posta al piano terreno, della superficie utile netta di mq. 375,00 circa, attualmente rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia foglio 220 particelle 242 sub 30 e 564 alle condizioni indicate nello schema allegato al presente atto.

2) Di impegnare le relative risorse in entrata sul competente capitolo del bilancio 2018.
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. N.

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE DESTINATO AD IMPIANTO SPORTIVO (PALESTRA) E ANNESSI SPOGLIATOI

L'anno duemiladiciassette e questo dì ……..…..(….) del mese di **dicembre** nei locali dell'Amministrazione provinciale, Piazza S. Leone 1, piano primo, fra le parti:

- Istituti Raggruppati - Azienda Pubblica di Servizi alla Persona (C.F. 90014590476) nella persona del Direttore Dott. Giovanni Paci (C.F. PCA GNN 65E18 G713V), nato a Pistoia il 18 maggio 1965 e residente in Serravalle Pistoiese, Via Santini n. 67/L, 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

- Provincia di Pistoia (C.F. 00236340477) nella persona del Dott. Ing. Paolo Bellezza, nato a Pistoia il 24/08/1953 domiciliato per la sua carica in Pistoia, P.za S. Leone, 1, non in proprio ma in quanto Dirigente del Servizio Patrimonio, competente alla sottoscrizione del presente atto ai sensi dell'art. 107, comma 3, punto c) del D.Lgs n. 267/2000 dello Statuto Provinciale, della propria determinazione n. ……..del PARTE CONDUTTRICE

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

1. L'Azienda Istituti Raggruppati di Pistoia, come sopra rappresentata, concede in locazione alla Provincia di Pistoia, come a sua volta sopra rappresentata, che accetta, l'immobile di sua proprietà, così descritto ed individuato:

-porzione di più ampio fabbricato e precisamente di unità immobiliare sita in Pistoia, Corso Gramsci n. 45 – Via Fonda di Città n. 2, posta al piano terreno, della superficie utile netta di mq. 375,00 circa, attualmente rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia foglio 220 particelle 242 sub 30 e 564, come meglio individuata nella planimetria allegata al presente atto; identificativo catastale assunto a seguito delle opere di ristrutturazione edilizia per frazionamento e parziale cambio d'uso (da artigianale a direzionale di servizio – palestra) eseguite in forza del seguente titolo edilizio. Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) n. 2809/2011 – prot. n. 75735 del 14.12.2011.

Si precisa che l'unità immobiliare oggetto di locazione è destinata a palestra per attività motorio-ricreative secondo quanto disposto dal D.P.G.R.T. del 13.2.2007 n. 7/r (Regolamento di attuazione della L.R. n. 72 del 31.8.2000 "Riordino delle funzioni e delle attività in materia di promozione della cultura e della pratica delle

attività motorie"). Ogni diversa destinazione è vietata pena la risoluzione del contratto.

Compatibilmente con le caratteristiche dell'impianto, la parte conduttrice gestirà l'utilizzo della struttura che sarà destinata ad ospitare, in orario antimeridiano, classi di ragazzi frequentanti Istituti di Scuola Media Superiore per lo svolgimento di attività didattica di educazione motoria.

A tal proposito si precisa che l'impianto è stato dimensionato per una capienza di 48 utenti (complesso di persone formato da istruttori, eventuali arbitri e praticanti). Tale limite rappresenta il massimo affollamento contemporaneo consentito di utenti (come sopra definiti), eventuali accompagnatori e pubblico.

Sempre con riferimento al D.P.G.R.T. del 13.2.2007 n.7/r sopra indicato, si da atto che la la parte conduttrice ha provveduto a propria cura e spese a:

-dotare i locali di servizio (spogliatoi, depositi, ripostigli etc..) e gli spazi di attività di:

1 .segnaletica di cui all'art. 13;

2- dotazioni per il pronto soccorso di cui all'art. 9;

3 -arredi ed attrezzature in genere:

- eseguire la denuncia di inizio attività di cui all'art. 15;
- nominare i soggetti di cui all'art. 16;

L'accesso all'impianto sarà consentito dal cancello prospiciente Corso Gramsci posto a civico 45 di detta via, idoneo a consentire l'accesso anche da parte di persone diversamente abili. L'apertura posta su via Fonda di Città n.2 ha la sola funzione di uscita di sicurezza e come tale dovrà essere utilizzata.

Gli utilizzatori esterni della palestra non potranno usufruire della corte se non in caso di necessità e solo previa autorizzazione dell'Ente proprietario.

Le sedute sportive di allenamento e le manifestazioni sportive in genere dovranno svolgersi in modo da non arrecare disturbo alle altre attività presenti all'interno della corte.

2. La locazione avrà durata di mesi sei con decorrenza **01.01.2018** e scadenza **30.06.2018** escludendosi sin d'ora il tacito rinnovo.

Detta durata viene pattuita in quanto sono in via di ultimazione i lavori appaltati dall'Amministrazione Provinciale per la realizzazione di una nuova palestra in Pistoia, via dell'Anguillara (ex fonderia Giovanni Michelucci), che verrà destinata al medesimo uso di quella oggetto del presente contratto.

3. Il prezzo della locazione, avente durata di sei mesi, viene stabilito in complessivi **€ 12.400,00** (dodicimilaquattrocento/00) oltre IVA come per legge da versarsi in un'unica rata anticipata, da corrispondersi entro 30gg. dalla stipula del presente contratto;

4. Il pagamento del canone e delle spese non potrà essere ritardato per nessun motivo o eccezione; il ritardato o mancato pagamento totale o parziale del canone di locazione e/o delle spese o l'autoriduzione dello stesso per oltre trenta giorni, porterà all'applicazione degli interessi di mora sulle somme non pagate nella misura degli interessi legali previsti per il periodo di riferimento ed alla refusione delle

spese legali in cui la parte locatrice sia incorsa per il recupero del credito, salvo sempre il diritto della stessa alla risoluzione del contratto.

5. Le parti danno atto che i locali vengono concessi con destinazione d'uso di palestra per attività motorio-ricreative secondo quanto disposto dal D.P.G.R.T. del 13.2.2007 n. 7/r (Regolamento di Attuazione della L.R. n. 72/2000 "Riordino delle funzioni e delle attività in materia di promozione della cultura e della pratica delle attività motorie"), dichiarando, altresì, la conduttrice, ai fini degli articoli 34 e 35 della Legge n. 392/1978, di essere consapevole della inesistenza dei requisiti del diritto all'indennità di avviamento.

6. La parte conduttrice dichiara di avere visionato i locali oggetto del presente contratto, e comunque di averli trovati di proprio gradimento, adatti al proprio uso, obbligandosi a riconsegnarli alla scadenza del contratto nel medesimo stato in cui sono stati consegnati.
Resta inteso che sarà onere della parte conduttrice sottoscrivere e/o mantenere in essere i contratti di fornitura per utenze di acqua ed energia elettrica, attivando autonomi contatori.

7. La parte conduttrice non potrà eseguire opere, lavori e modifiche dell'immobile, anche se migliorie, senza il consenso scritto della parte locatrice. Qualsiasi lavoro da effettuarsi all'immobile oggetto della presente locazione, ivi compresa l'apposizione di targhe ed insegne con la denominazione dei servizi ivi ubicati, dovrà essere autorizzato per iscritto dalla parte locatrice nonché dalle competenti Autorità Comunali, Regionali o Nazionali. La locatrice potrà pretendere in qualsiasi momento la rimozione delle opere non autorizzate per iscritto, o comunque abusive, potendo altresì richiedere, a fronte di modifiche consistenti non autorizzate, la risoluzione del contratto.
In occasione della cessazione del rapporto locativo, comunque motivata, la parte locatrice potrà ritenere le opere autorizzate senza dovere al conduttore alcun corrispettivo per le spese da questi sostenute. Pertanto ogni aggiunta che non possa essere tolta senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione, pur autorizzata, resterà acquisita alla proprietà a titolo gratuito.

8. Alla scadenza del contratto, i locali dovranno essere lasciati liberi a disposizione della proprietà nello stato in cui sono stati consegnati, salvo il normale deperimento per l'uso ordinario, perfettamente imbiancati e puliti in ogni loro parte.

9. Le spese di ordinaria manutenzione rimarranno ad esclusivo carico della parte conduttrice, così come quelle derivanti da danni apportati alle strutture dall'esercizio della attività ivi esercitata; saranno inoltre a carico della parte conduttrice i consumi di energia elettrica, acqua, tasse di gestione (es. rifiuti) e di conduzione dell'attività (es. pulizia locali) etc., eventuali spese condominiali e quelle per servizi a comune, pro quota millesimale.

10. Rimangono a carico della parte locatrice le sole spese di straordinaria manutenzione. Nell'eventualità che disposizioni di legge emanande dovessero imporre all'interno dei locali adeguamenti normativi per lo

svolgimento dell'attività, detti interventi saranno a carico della parte locatrice solo se rientranti nella straordinaria manutenzione.

11. La parte conduttrice, su richiesta della parte locatrice e previo avviso, potrà far visitare i locali alla stessa locatrice o a persone da lei incaricate.

12. La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso, esonerando, in tali casi, la parte locatrice da ogni responsabilità. La parte conduttrice si obbliga ad osservare e far osservare le regole di buon vicinato, a non tenere depositi di materiali pericolosi o esplosivi, a non destinare i locali ad usi contrari all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio, a non esporre cartelli che contrastino con i suesposti principi, né insegne non autorizzate dalla proprietà, impegnandosi a riconsegnare l'immobile alla scadenza libero da persone e cose, anche interposte.

13. L'Amministrazione Provinciale si impegna, per tutta la durata del contratto, ad assicurare le seguenti coperture a garanzia dei danni che potrebbero derivare dalla conduzione dell'immobile: polizza RCT per i rischi derivanti dall'attività svolta all'interno dell'immobile locato, polizza Incendio (partita rischio locativo) per danni materiali diretti cagionati da incendio o altri eventi naturali garantiti in polizza, con clausola ricorso terzi. Ai fini dell'operatività della copertura incendio, la proprietà dichiara che il valore allo stato d'uso dell'immobile è pari a € 800.000,00.

14. Per ogni controversia che dovesse insorgere fra le parti del rapporto oggi instaurato e dal conseguente svolgimento, il Foro esclusivo competente sarà quello di Pistoia, con espressa rinuncia reciproca accettata di ogni altro Foro. A tutti gli effetti del presente contratto compresa la notifica degli atti esecutivi e ai fini della competenza giudiziaria, la parte conduttrice dichiara di essere domiciliata in Pistoia, P.za S. Leone n. 1.

15. Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili.

Per tutto quanto non previsto nel presente contratto, le parti fanno riferimento al Codice Civile ed alle leggi vigenti in materia.

16. Le clausole di cui ai n. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15 del presente contratto hanno carattere essenziale, sicché per patto espresso, la violazione anche di una soltanto di esse comporterà la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1453 c.c. e senza necessità di costituzione in mora.

17. Il presente contratto è esente da bollo in quanto stipulato tra soggetti pubblici, ai sensi del D.P.R. 26.10.1972, n. 642, art. 16; eventuali altre imposte o tasse e l'imposta di registro sono a carico delle parti in eguale misura. In ogni caso di recesso anticipato della parte conduttrice, l'imposta di registro per la risoluzione del contratto sarà a suo carico. Rimarranno a carico della parte conduttrice tasse e imposte inerenti l'attività da essa esercitata nell'immobile locato.

18. Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali esclusivamente in relazione ad adempimenti connessi con il presente rapporto di locazione (Legge 31 dicembre 1996, n. 675).

La presente scrittura, che consta di sette facciate su foglio uso bollo, oltre alla ottava fino qui, sarà registrata di anno in anno.

Letto, approvato e sottoscritto.

Per la parte locatrice	Per la parte conduttrice
ISTITUTI RAGGRUPPATI	PROVINCIA DI PISTOIA
Azienda Pubblica di Servizi alla Persona	Ing. Paolo Bellezza
Dott. Giovanni Paci	

Le parti dichiarano di essere bene a conoscenza, dopo approfondita lettura, in particolare delle clausole di cui agli n. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15 del presente contratto, che approvano espressamente e specificatamente.

Per la parte locatrice	Per la parte conduttrice
ISTITUTI RAGGRUPPATI	PROVINCIA DI PISTOIA
Azienda Pubblica di Servizi alla Persona	Ing. Paolo Bellezza
Dott. Giovanni Paci	