

## DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

n. 78 del 13 dicembre 2021

**Oggetto:** Contratto di locazione per immobile di proprietà posto in Via Modenese 61, Pistoia. Arké Cooperativa Sociale. Approvazione schema e autorizzazione alla stipula.

### IL DIRETTORE

Visti:

- lo Statuto;
- il Regolamento di organizzazione;
- il Regolamento di contabilità;
- la Legge Regionale Toscana n. 43 del 3 agosto 2004 "Riordino e trasformazione delle istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza (IPAB). Norme sulle aziende pubbliche di servizi alla persona";
- 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.;
- 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 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)".

Richiamate:

- la deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 41 del 28 dicembre 2020 in cui è stato approvato il bilancio di previsione per l'anno 2021;
- la deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 18 del 20 maggio 2019 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 5 marzo 2021 in cui è stato approvato l'Aggiornamento 2021 del Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e Piano triennale per la trasparenza e l'integrità così come previsto dal d.lgs. n. 33/2013 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 in cui è stato approvato il Regolamento per la gestione delle locazioni del patrimonio immobiliare di proprietà.

Premesso:

- che l'Azienda Istituti Raggruppati è proprietaria di un appartamento ad uso civile abitazione, sito in Pistoia, via Modenese n. 61, piano secondo, composto da piccolo ingresso, soggiorno, cucina, due camere e bagno, catastalmente identificata al C.E.U. del Comune di Pistoia al foglio 177 mappale 238 sub 3, di mq 80 circa ;
- che in data 21/6/2021 è stato stipulato con la Arké Cooperativa Sociale un contratto preliminare di locazione riferito, tra gli altri, all'appartamento sopra citato;
- che Arké Cooperativa Sociale ha fatto richiesta di locazione definitiva di tale appartamento da destinare ad abitazione all'interno di progetti sociali;
- che è interesse e volontà dell'Azienda Istituti Raggruppati addivenire alla stipula del contratto di locazione coerentemente con le proprie finalità statutarie e a quanto previsto dal proprio Regolamento sulla locazione degli immobili di proprietà;
- che i termini della locazione sono stabiliti nello schema di contratto allegato al presente atto come sua parte integrante e sostanziale.

Considerato:

- che al fine di procedere alla stipula del contratto è necessario approvarne lo schema e autorizzare il Direttore dell'Azienda alla sua sottoscrizione;

**DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE**

Dato atto:

- che la documentazione citata è disponibile agli atti d'ufficio;
- 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:

- approvare lo schema di contratto di locazione per l'immobile di proprietà posto in Via Modenese 61, Pistoia con Arké Cooperativa Sociale così come allegato al presente atto a formarne sua parte integrante e sostanziale;
- autorizzare il Direttore Giovanni Paci alla stipula;
- dichiarare la presente determinazione immediatamente esecutiva;
- 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  
(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

**DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE**

ISTITUTI RAGGRUPPATI  
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

CONTRATTO DI LOCAZIONE

REP.

L'anno duemilaventuno e questo dì del mese di (//2021), in Pistoia nei locali degli Istituti Raggruppati posti in vicolo Malconsiglio n.4, fra:

Il sig. **Paci Giovanni**, (C.F. ) nato a il e residente in , , Direttore di Istituti Raggruppati – Azienda Pubblica di Servizi alla Persona, (C.F. 90014590476) e per ciò nel nome, per conto e nell'interesse dell'Ente rappresentato, in adempimento della determinazione del Direttore n. del , esecutiva ai sensi di legge,

parte locatrice

**E**

il Sig. **Civilini Massimo** (C.F. ) nato a il , non in proprio ma in qualità di legale rappresentante di Arké Cooperativa Sociale con sede legale a Pistoia in via P.G. Antonelli,307, P. Iva 01633770472,

parte conduttrice

**PREMESSO**

- che l'Azienda Istituti Raggruppati è proprietaria di un appartamento ad uso civile abitazione, sito in Pistoia, via Modenese n. 61, piano secondo, composto da piccolo ingresso, soggiorno, cucina, due camere e bagno, catastalmente identificata al C.E.U. del Comune di Pistoia al foglio 177 mappale 238 sub 3, di mq 80 circa ;
- che in data 21/6/2021 è stato stipulato con la Arké Cooperativa Sociale un contratto preliminare di locazione riferito, tra gli altri, all'appartamento sopra citato;
- che Arké Cooperativa Sociale ha fatto richiesta di locazione definitiva di tale appartamento da destinare ad abitazione all'interno di progetti sociali;

**DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE**

- che è interesse e volontà dell'Azienda Istituti Raggruppati addivenire alla stipula del contratto di locazione coerentemente con le proprie finalità statutarie e a quanto previsto dal proprio Regolamento sulla locazione degli immobili di proprietà.

**SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

1. L'Azienda Istituti Raggruppati, nella persona del Direttore, concede in locazione ad uso abitativo ad Arké Cooperativa Sociale nella persona del suo legale rappresentante Massimo Civilini, che accetta per sé ed aventi causa, l'appartamento sito in Pistoia, via Modenese n. 61, piano secondo, composto da piccolo ingresso, soggiorno, cucina, due camere e bagno. L'unità immobiliare è catastalmente identificata al C.E.U. al foglio 177 mappale 238 sub 3, ha una superficie di mq 80 circa ed è meglio individuata dalla planimetria allegata al presente contratto.

Il conduttore potrà utilizzare la corte a comune posta al piano terreno del fabbricato per usi legati alla conduzione domestica.

2. Il contratto è stipulato per la durata di quattro (4) anni a partire dal 1 gennaio 2022 e sino al 31 dicembre 2025. Alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di ulteriori quattro (4), fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intende adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'art. 3 della legge n. 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al citato art. 3. Alla scadenza del periodo di proroga, ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura di rinnovo a nuove condizioni ovvero per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata o pec da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione, il contratto è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni. Nel caso in cui il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisito tale disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore ha diritto al

**DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE**

ripristino del rapporto di locazione alle stesse condizioni di cui al contratto disdettato o, in alternativa, ad un risarcimento pari a 36 mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

**3.** E' concesso al conduttore l'accesso ai locali dalla data di stipula del presente contratto e sino al 31 dicembre 2021 al fine di effettuare opere di manutenzione ordinaria nonché trasloco di mobilia ed arredi.

**4.** Il canone annuo di locazione è convenuto in € 4.200,00 (quattromiladuecento/00) che il conduttore si obbliga a corrispondere in rate mensili uguali anticipate di € 350,00 (trecentocinquanta/00) ciascuna scadente il 15 di ogni mese. Il canone viene aggiornato ogni anno nella misura del 75% della variazione ISTAT dell'anno precedente. Il primo aggiornamento è stabilito al gennaio 2023.

**5.** Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà.

**6.** Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni della parte conduttrice, quale ne sia il titolo.

Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'art. 55 della Legge n. 392/1978.

**7.** L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione. E' a carico dei locatari la buona cura e manutenzione dell'immobile e della corte.

**8.** E' facoltà della parte conduttrice recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata o pec almeno tre mesi prima.

**9.** Il Sig. Massimo Civilini dichiara di avere visitato l'unità immobiliare locata, di averla trovata adatta all'uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. La parte conduttrice si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stesso stato in cui l'ha ricevuta e ripulita, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.

**DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE**

E' in ogni caso vietato alla parte conduttrice di compiere atti e tenere comportamenti che possono recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

**10.** La parte conduttrice non potrà apportare alcuna modifica innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.

**11.** La parte conduttrice deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, o suo delegato, ove gli stessi ne abbiano – motivandola – ragione.

Nel caso in cui il locatore intenda vendere l'unità immobiliare locata, il conduttore deve consentire la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi.

**12.** Per ogni controversia che dovesse insorgere fra le parti del presente rapporto in ordine al suo 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 conduttrice elegge domicilio in Pistoia, Via P.G. Antonelli,307.

**13.** La parte conduttrice dichiara di avere ricevuto una copia dell'Attestato di Prestazione Energetica di cui alla Legge n. 90/2013 e di essere stata informata sui contenuti della stessa.

**14.** 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.

**15.** Qualunque modifica al presente contratto non può avere luogo e non può essere provata se non con atto scritto.

ISTITUTI RAGGRUPPATI  
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

**DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE**

Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti rinviando a quanto in materia disposto dal Codice Civile, dalle Leggi n. 392/1978 e n. 431/1998 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali.

La presente scrittura, che consta di cinque facciate, verrà registrata per l'intero periodo sulla base del canone complessivamente dovuto.

Ai fini del pagamento dei bolli e dell'imposta di registro, si precisa che la parte conduttrice è esente ai sensi del D.Lgs. 3 luglio 2017 n. 117 - Codice del Terzo settore.

Letto, approvato e sottoscritto.

ISTITUTI RAGGRUPPATI

Arké Cooperativa Sociale

AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

Massimo Civilini

Giovanni Paci

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

ISTITUTI RAGGRUPPATI

Arké Cooperativa Sociale

AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

Massimo Civilini

*Giovanni Paci*