

ISTITUTI RAGGRUPPATI  
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

**DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE**

|         |                                                                                                                            |     |            |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------------|
| N.      | 25                                                                                                                         | DEL | 18/04/2019 |
| OGGETTO | Stipula contratto di affitto per immobile di proprietà posto in Pistoia, Piazzetta Santo Stefano n. 11 – Guastini, Ionescu |     |            |

**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. 29/18 è stato approvato il bilancio di previsione per l'anno 2019;

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;

della richiesta pervenuta dai Sig.ri Ionescu Bianca e Guastini Justin;

delle trattative intercorse per la stipula del contratto di affitto per il fondo di proprietà, posto in Pistoia, Piazzetta Santo Stefano n. 11, catastalmente rappresentato al C.E.U. del Comune di Pistoia al foglio 223 mappale 341 sub 26 e 27, con una superficie di mq 112 circa.

**CONSIDERATA**

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 comodato allegato al presente atto che ne costituisce parte integrante e sostanziale.

**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:

ISTITUTI RAGGRUPPATI  
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

**DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE**

1) Stipulare con i Sig.ri Ionescu Bianca e Guastini Justin un contratto di affitto per il fondo di proprietà, posto in Pistoia, Piazzetta Santo Stefano n. 11, catastalmente rappresentato al C.E.U. del Comune di Pistoia al foglio 223 mappale 341 sub 26 e 27 da schema di contratto allegato alla presente determinazione come sua parte integrante e sostanziale.

2) Dare atto che il responsabile del procedimento, ai sensi della Legge n. 241/1990, è il dipendente Dr. Giovanni Paci.

3) Dare atto che contro la presente determinazione è possibile ricorrere per via giurisdizionale agli organi competenti nei termini di legge.

4) Dichiarare la presente determinazione immediatamente esecutiva.

5) Pubblicare la presente determinazione sul sito web istituzionale ([www.istitutiraggruppati.eu](http://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

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE A USO ABITATIVO**

**REP. 1077**

L'anno duemiladiciannove e questo dì del mese di (//2019), in Pistoia, fra le seguenti parti:

Sig. Paci Giovanni, (C.F. PCAGNN65E18G713V) nato a Pistoia il 18 Maggio 1965 e residente in Serravalle Pistoiese, Via Santini 67/L, 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;

LOCATORE

**E**

Sig.ra **Ionescu Bianca** (C.F. NSC BNC 81L58 Z129G), nata a Timisoara (Romania) il 18.7.1981, e Sig. **Guastini Justin** (C.F. GST JTN 77T02 G713B) nato a Pistoia il 02.12.1977 entrambi residenti in Pistoia, Piazzetta Santo Stefano n. 11;

CONDUTTORI

**PREMESSO**

- che i Sigg.ri Ionescu e Guastini conducono in locazione un immobile di proprietà di Istituti Raggruppati posto in Piazzetta Santo Stefano n. 11, piano secondo, catastalmente identificato al C.E.U. al foglio 223 mappale 341 sub 27 oggetto di contratto rep. 979 del 08/10/2014 in scadenza al 30 novembre 2019;

ISTITUTI RAGGRUPPATI  
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

**DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE**

- che, con successivo contratto di locazione rep. 995 del 22/05/2015, i Sigg.ri Ionescu e Guastini hanno ottenuto in locazione un'ulteriore porzione di immobile, sempre in Piazzetta Santo Stefano n. 11, piano secondo, catastalmente identificata al C.E.U. al foglio 223 mappale 341 sub 26, adiacente alla prima e il cui contratto è scaduto il 30 aprile 2018;

- che è intenzione delle parti addivenire alla stipula di un unico contratto per le due porzioni immobiliari e che, a tal proposito, le parti dichiarano di risolvere anticipatamente al 31/03/2019 il contratto rep. 979 del 08/10/2014;

- che tra le parti è in essere un Accordo di transazione stipulato il 5 novembre 2018 per il recupero, da parte della proprietà, di euro 3.780,00 la cui prima data è stata pagata come previsto entro il 31/12/2018 e le successive dovranno essere saldate, rispettivamente entro il 30/06, 30/07 e 30/08 del corrente anno;

- che l'unità abitativa già oggetto di contratto di locazione rep. 995 del 22/05/2015 necessita di alcuni lavori di manutenzione ovvero nello specifico:

- rimozione meccanica manuale di tutti gli strati di vernice in fase di distacco, applicazione di una mano di fungicida sulle macchie di muffa e una di smalto idrosintetico opaco per coprire le macchie di umidità e fungere da ancorante per la rasatura e la stuccatura;

stuccatura e rasatura dove necessario;

imbiancatura ingresso e due vani più bagno con pittura antimuffa in più mani in un solo colore avorio come la facciata esterna previa applicazione di fondo uniformante per pareti zona giorno e pareti e soffitti per camera, escluso gli affreschi;

montaggio serratura blindata su portone esterno esistente;

- che i Sigg.ri Ionescu e Guastini hanno manifestato la propria disponibilità a

ISTITUTI RAGGRUPPATI  
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

**DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE**

realizzare tali lavori a propria cura e spese, quantificate in complessivi euro 3.100,00 (tremilacent/00), ritenute congrue, e che la proprietà è disponibile a rimborsare tali spese con la modalità dello scomputo sui canoni di locazione.

Ciò posto

**SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

**1-** L'Azienda Istituti Raggruppati, nella persona del Direttore, concede in locazione ad uso abitativo ai Sig.i Ionescu Bianca e Guastini Justin, che accettano per sé ed aventi causa, l'immobile in Pistoia, Piazzetta Santo Stefano n. 11, piano secondo, composto da ampio soggiorno con cucina, due camere, ripostiglio e bagno, catastalmente identificato al C.E.U. al foglio 223 mappale 341 sub 26 e 27, con una superficie di mq 112 circa come meglio individuato nella planimetria allegata al presente contratto.

**2-** L'Azienda proprietaria autorizza la parte conduttrice a eseguire, all'interno dell'appartamento, i seguenti lavori:

a) rimozione meccanica manuale di tutti gli strati di vernice in fase di distacco, applicazione di una mano di fungicida sulle macchie di muffa e una di smalto idrosintetico opaco per coprire le macchie di umidità e fungere da ancorante per la rasatura e la stuccatura;

b) stuccatura e rasatura dove necessario;

c) imbiancatura ingresso e due vani più bagno con pittura antimuffa in più mani in un solo colore avorio come la facciata esterna previa applicazione di fondo uniformante per pareti zona giorno e pareti e soffitti per camera, escluso gli affreschi;

ISTITUTI RAGGRUPPATI  
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

**DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE**

d) montaggio serratura blindata su portone esterno esistente;

Le parti concordano che il valore delle opere descritte è pari ad € 3.100,00 (tremilacento/00), somma che sarà anticipata dalla conduttrice e che sarà recuperata con le modalità stabilite al successivo punto 4.

**3-** Il contratto è stipulato per la durata di tre (3) anni a partire dal 1 aprile 2019 e sino al 31 marzo novembre 2022.

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 due anni, 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 biennale, 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 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.

**4-** Il canone annuo di locazione è convenuto in € 8.280,00 (ottomiladuecentottanta/00) che il conduttore si obbliga a corrispondere in rate mensili uguali anticipate di € 690,00 (seicentonovanta/00) ciascuna, entro il giorno 5 di ogni mese. Per la parte

ISTITUTI RAGGRUPPATI  
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

**DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE**

relativa alle quote condominiali, esse saranno corrisposte secondo le modalità comunicate dall'Amministratore di condominio.

La parte conduttrice, al fine di recuperare la cifra concordata per l'esecuzione dei lavori di manutenzione ordinaria sopra descritti, verserà, per i primi tre anni di durata del rapporto, la minor somma di € 431,67 (quattrocentotrentuno/67) mensili oltre spese condominiali.

Il canone verrà aggiornato ogni anno nella misura del 75% della variazione ISTAT.

Per quanto dovuto relativamente ai canoni non pagati, riferiti ai contratti di locazione rep. 979 e 995, ammontanti, alla data di stipula del presente atto, a euro 3.300,00 (tremilatrecento/00), le parti richiamano quanto stabilito nell'Accordo di transazione stipulato in data 05/11/2018 e convengono che, il mancato rispetto di tale accordo, è causa di risoluzione del presente contratto.

**5-** Le spese di bollo e di registrazione per il presente contratto e delle ricevute conseguenti sono poste a carico delle parti in egual misura. Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore.

**6-** Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, 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 dei conduttori e dei di loro familiari.

Salvo espresso patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocazione, sia totale sia

ISTITUTI RAGGRUPPATI  
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

**DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE**

parziale. Per la successione nel contratto si applica l'art. 6 della Legge n. 392/1978 nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte Costituzionale n. 404/1988.

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

**9-** Fatte salve le opere da eseguire a cura della parte conduttrice descritte all'art. 2), questa dichiara di avere visitato l'immobile, di averlo trovato adatto all'uso convenuto e, pertanto, con la stipula del presente contratto, si costituisce custode dello stesso. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'immobile nello stesso stato in cui l'ha ricevuta, salve le opere ivi eseguite e salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.

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

**10-** Salvo quanto sopra concordato al precedente art. 2), 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.

Tutte le migliorie e le opere autorizzate, comprese quelle elencate all'art. 2), rimarranno di pertinenza dell'appartamento e la parte locatrice avrà diritto di ritenerle, non potendo pretendere la conduttrice alcunchè.

**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-** La parte conduttrice dichiara di avere ricevuto una copia dell'Attestato di



ISTITUTI RAGGRUPPATI  
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

**DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE**

Prestazione Energetica di cui alla Legge n. 90/2013 e di essere stato informato sui contenuti della stessa.

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

Per quanto non previsto, le parti rinviano 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 nonché alla normativa di settore.

**14-** 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, Piazzetta Santo Stefano n. 11.

**15-** 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. .

La presente scrittura, che consta di sette facciate, verrà registrata per l'intero periodo di validità (anni tre) sulla base dei canoni complessivamente dovuti.

Letto, approvato e sottoscritto.

ISTITUTI RAGGRUPPATI  
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

**DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE**

AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

Paci Giovanni

Guastini Justin

Ai sensi dell'art. 1342, comma secondo, Codice Civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14 e 15 del presente contratto.

ISTITUTI RAGGRUPPATI

AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

Paci Giovanni

Ionescu Bianca

Guastini Justin