

ISTITUTI RAGGRUPPATI  
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

**DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE**

N.	33	DEL	13/05/2019
OGGETTO	Stipula contratto di affitto per immobile di proprietà posto in Pistoia, località Bargi, Via di Montechiaro n. 13 e catastalmente rappresentati al foglio 263, mappale 12 porzione, subalterni 4 5 6 e relativa corte pertinenziale. Sig. Centanni Massimo		

**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 dal Sig. Centanni Massimo;

delle trattative intercorse per la stipula del contratto di affitto per il fondo di proprietà, posto in Pistoia, località Bargi, Via di Montechiaro n. 13 e catastalmente rappresentati al foglio 263, mappale 12 porzione, subalterni 4 (mq 161) e 5 (mq 82) con relativo annesso subalterno 6 (mq 38) e relativa corte pertinenziale.

**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 il Sig. Centanni Massimo un contratto di affitto per il fondo di proprietà, posto in Pistoia, località Bargi, Via di Montechiaro n. 13 e catastalmente rappresentati al foglio 263, mappale 12 porzione, subalterni 4, 5 e 6 e relativa corte pertinenziale come 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**

**SCRITTURA PRIVATA**

**REP. N.**

**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO**

L'anno duemiladiciannove e questo di del mese di (/2019), presso la sede degli Istituti

Raggruppati – Azienda Pubblica di Servizi alla Persona, in Pistoia, Vicolo Malconsiglio n. 4,

fra le parti:

• **Istituti Raggruppati – Azienda Pubblica di Servizi alla Persona** (C.F. 90014590476), con sede in Pistoia, vicolo Malconsiglio n. 4, così come rappresentata dal Dott. Giovanni Paci (C.F. PCA GNN 65E18 G713V) nato a Pistoia il 18.5.1965, il quale interviene nel presente atto non in proprio ma in nome e per conto dell'Azienda che rappresenta in qualità di Direttore, in adempimento della Determinazione n. del ., esecutiva ai sensi di legge

parte locatrice

E

• **Sig. Centanni Massimo** (C.F. CNTMSM58L04G702A), nato a Pisa il 04.07.1958 in Pistoia, e residente in Pistoia;

parte conduttrice

**PREMESSO:**

- che l'Azienda è proprietaria di una porzione di fabbricato rurale con corte pertinenziale (superficie mq. 900 circa) posti in Pistoia, località Bargi, Via di Montechiaro n. 13 e catastalmente rappresentati al foglio 263, mappale 12 porzione, subalterni 4 (mq 161) e 5 (mq 82) con relativo annesso subalterno 6 (mq 38), attualmente sfitta;

- che il Sig. Massimo Centanni ha fatto richiesta, con lettera datata 07/03/2017, protocollo dell'Azienda n. 64/17, di poter stipulare un contratto di locazione, con riferimento a detti immobili, con riconoscimento delle spese da sostenere per interventi di manutenzione straordinaria sullo stabile e con recupero dell'importo concordato a sottrazione dai canoni di locazione;

ISTITUTI RAGGRUPPATI  
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

**DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE**

- che con Determinazione n. 33 del 13 maggio 2019 il Direttore di Istituti Raggruppati A.P.S.P., a seguito delle preliminari contrattazioni tra le parti, ha stabilito di stipulare un contratto di locazione, relativamente agli immobili sopra descritti ed individuati, alle seguenti condizioni: durata anni 4 con decorrenza 1 maggio 2019, rinnovabile per uguale periodo, al canone mensile di € 400,00 (quattrocento/00), adeguamento a cadenza annuale pari al 75% dell'indice ISTAT, con possibilità di prevedere ulteriori interventi di manutenzione straordinaria dei locali a cura e spese del conduttore, previa autorizzazione scritta della proprietà, ed eventuale successivo rimborso dell'importo anticipato da sottrarre dai canoni di locazione per i lavori specificamente autorizzati, e nelle quantità concordate tra le parti.

**SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:**

- 1) La premessa costituisce parte integrante del presente atto.
  - 2) L'Azienda Istituti Raggruppati di Pistoia, come in principio rappresentata, concede in locazione al Sig. Massimo Centanni, che accetta, la porzione di fabbricato con corte pertinenziale (superficie mq. 900 circa) posti in Pistoia, località Bargi, Via di Montechiaro n. 13 e catastalmente rappresentati al foglio 263, mappale 12 porzione, subalterni 4 (mq 161) e 5 (mq 82) con relativo annesso subalterno 6 (mq 38), come meglio evidenziato nelle planimetrie allegate al presente atto.
  - 3) Il rapporto di locazione avrà inizio con il giorno 1 maggio 2019 e durata di anni 4 (quattro), con scadenza 30 aprile 2023, termine tacitamente rinnovabile per un uguale periodo.
  - 4) Il canone annuo di locazione è stabilito in € 4.800,00 (quattromilaottocento/00), corrispondente a rate mensili anticipate di € 400,00 (quattrocento/00) ciascuna, da corrispondersi entro il giorno 10 di ogni mese.
- L'importo del canone è soggetto ad aggiornamento annuale, mediante l'applicazione della variazione del 75% dell'indice ISTAT costo vita per famiglie di operai ed impiegati.
- Il pagamento dei canoni di locazione decorrerà dal 1 agosto 2019.

ISTITUTI RAGGRUPPATI  
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

**DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE**

Per il periodo 1 agosto 2019 – 30 aprile 2023 il canone da corrispondere da parte della parte conduttrice è ridotto a € 250,00 (duecentocinquanta/00) al fine di consentire il recupero delle spese che verranno sostenute dal Sig. Centanni di cui al successivo paragrafo.

5) L'immobile viene concesso in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, fermo restando le precisazioni stabilite in premessa e di seguito specificate e ribadite.

La parte conduttrice si impegna, a propria cura e spese, ad eseguire i seguenti lavori di adeguamento dei locali e degli impianti entro 18 mesi dall'inizio della locazione ovvero entro il 31 ottobre 2020:

- portone esterno e porte interne;
- adeguamento dell'impianto di riscaldamento;
- sostituzione sanitari;
- sistemazione della pavimentazione;
- riparazione scarichi esterni.

E' a carico del conduttore l'acquisizione delle necessarie autorizzazioni.

Le parti concordano che tali lavori vengano quantificati in euro 6.750,00 (seimilasettecentocinquanta/00).

La mancata realizzazione dei lavori nei termini indicati nel presente paragrafo comporta il pagamento dell'intero canone di € 400,00 mensili fin dal mese di maggio 2019 con versamento immediato della parte del canone non corrisposta.

Resta inteso che, al momento del rilascio dell'immobile, ogni miglioria o intervento realizzati dalla parte conduttrice resteranno di proprietà dell'Azienda a eccezione della caldaia a servizio dell'impianto di riscaldamento.

La parte locatrice si impegna ad eseguire i seguenti lavori di adeguamento:

- sostituzione infissi esterni ad esclusione delle porte;

ISTITUTI RAGGRUPPATI  
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

**DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE**

- pulitura fosso di scolo lungo la pertinenza esterna e fossa biologica.

6) Il mancato pagamento, anche parziale, del canone di locazione, entro i termini di legge, così come la sub-locazione o il mutamento di destinazione d'uso dei locali, produrranno ipso iure la risoluzione del contratto per colpa del conduttore, fermo restando l'obbligo di corrispondere quanto dovuto al momento della risoluzione e fatte salve eventuali rivalse in caso di danno accertato.

7) 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.

8) Il conduttore può recedere in qualsiasi momento dal contratto ai sensi dell'art. 27 legge n. 392/1978 dandone avviso al locatore, con lettera raccomandata o P.E.C., almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

9) 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.

10) Tutte le spese ed oneri fiscali relativi anche ai rinnovi periodici del presente contratto sono suddivisi in parti uguali fra i contraenti.

11) 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.

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.

ISTITUTI RAGGRUPPATI  
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

**DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE**

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi e ai fini della competenza giudiziaria, il conduttore elegge domicilio in Pistoia, Via di Montechiaro n. 13.

13) 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.

14) La parte conduttrice dichiara di avere preso visione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) riferito agli immobili locati, in adempimento di quanto previsto dalla Legge n. 90/2013 e di averne ricevuto copia.

La presente scrittura, che consta di sei facciate, verrà registrata per il primo anno di durata e rinnovi periodici ai sensi di legge.

Letto, approvato e sottoscritto.

ISTITUTI RAGGRUPPATI

Azienda Pubblica  
di Servizi alla Persona

Direttore

Paci Giovanni

Massimo Centanni

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 c.c., il sottoscrittore dichiara di aver letto ed espressamente approvato quanto contenuto nel presente contratto e specificamente agli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13,14.

ISTITUTI RAGGRUPPATI

ISTITUTI RAGGRUPPATI  
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

**DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE**

Azienda Pubblica  
di Servizi alla Persona

Direttore

**Paci Giovanni**

**Massimo Centanni**