

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

n. 80 del 20/09/2019

Oggetto: Stipula contratto di locazione per immobile di proprietà sito in Pistoia, Via Modenese 61

IL DIRETTORE

Visti:

lo Statuto;
il Regolamento di organizzazione;
il Regolamento di contabilità;
la Legge Regionale Toscana n. 43 del 3 agosto 2004;
la Legge 7 agosto 1990, n. 241 "Nuove norme sul procedimento amministrativo";
il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali".

Premesso che:

- con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 29/2018 è stato approvato il bilancio di previsione per l'anno 2019;
- con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 18/2019 è stato nominato il Direttore di Istituti Raggruppati Azienda Pubblica di Servizi alla Persona nella persona del Dott. Giovanni Paci;
- con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 1/2019 è stato approvato il Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e Piano triennale per la trasparenza e l'integrità 2018-2020 così come previsto dal d.lgs. n. 33/2013 e s.m.i..

Considerato che:

- a seguito di richiesta pervenuta a nome della Sig.ra Bunaj Luljeta (ns. prot. 814/2019), per la locazione di un immobile di proprietà dell'Azienda situato in Pistoia, via Modenese n. 61, piano terra e piano primo, posto sul lato destro del fabbricato e identificato catastalmente al Catasto Edilizio Urbano di detto Comune al Foglio 177 mappale 238 sub 1, il Direttore ha convenuto di stipulare un contratto di locazione secondo lo schema allegato al presente atto.

Dato atto che:

- è stata esperita l'istruttoria finalizzata alla verifica delle condizioni economiche e delle referenze, come da atti d'ufficio, dalla quale risulta che la Sig.ra Bunaj è idonea alla locazione dell'abitazione;
- il responsabile del procedimento, ai sensi della Legge n. 241/1990, è il Direttore Dr. Giovanni Paci;
- contro la presente determinazione è possibile ricorrere per via giurisdizionale agli organi competenti nei termini di legge.

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:

- di stipulare un contratto di locazione con la Sig.ra Bunaj Luljeta per l'immobile di proprietà dell'Azienda situato in Pistoia, via Modenese n. 61, piano terra e piano primo, posto sul lato destro del fabbricato e identificato catastalmente al Catasto Edilizio Urbano di detto Comune al Foglio 177 mappale 238 sub 1 come da schema allegato al presente atto;
- dichiarare la presente determinazione immediatamente esecutiva;

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

- dare attuazione agli adempimenti inerenti la pubblicazione sulla sezione “Ente Trasparente” del sito aziendale.

Il Direttore
(Dott. Giovanni Paci)

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

CONTRATTO DI LOCAZIONE

REP.

L'anno duemiladiciannove e questo dì 23 del mese di settembre (23/09/2019), in Pistoia nei locali degli Istituti Raggruppati posti in vicolo Malconsiglio n.4, fra:

Il 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,

parte locatrice

E

la Sig.ra **Bunaj Luljeta** (C.F.), nata e attualmente residente in

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 terra e piano primo, posto sul lato destro del fabbricato, ed identificato catastalmente al Catasto Edilizio Urbano di detto Comune al Foglio 177 mappale 238 sub 1, unità immobiliare che ha diritto, quale utilità comune, alla corte individuata dal mappale 26 del foglio di mappa 177 ;

- che l'Azienda è stata contattata dalla Sig.ra Bunaj Luljeta che ha presentato una richiesta per avere in locazione una unità immobiliare di proprietà dell'Azienda, da destinare a propria abitazione per sé e la propria famiglia;

**ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA**

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

- che il Direttore di Istituti Raggruppati, a seguito di analisi della documentazione reddituale e delle referenze presentate, ha ritenuto di concedere l'immobile, alle condizioni del presente contratto.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

1. L'Azienda Istituti Raggruppati, nella persona del Direttore, concede in locazione ad uso abitativo alla Sig.ra Bunaj Luljeta, che accetta per sé ed aventi causa, l'appartamento sito in Pistoia, via Modenese n. 61, piano terra e primo, composto da piccolo ingresso comune, soggiorno, cucina, due camere e bagno. L'unità immobiliare è catastalmente identificata al C.F. al foglio 177 mappale 238 sub 1, ha una superficie di mq 57 circa ed ha diritto, quale utilità comune, alla corte individuata dal mappale 26 del foglio 177. Tutto come meglio individuato dalla planimetria allegata al presente contratto.

2. Il contratto è stipulato per la durata di tre (3) anni a partire dal 1 novembre 2019 e sino al 31 ottobre 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 ulteriori anni due (2), 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 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 riacquisto la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquistato 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 disdetto o, in alternativa, ad un risarcimento pari a 36 mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

3. Il canone annuo di locazione è convenuto in € 3.600,00 (tremilaseicento/00) che il conduttore si obbliga a corrispondere in rate mensili uguali anticipate di € 300,00 (trecento/00) ciascuna scadenti il 10 di ogni mese. Il canone viene aggiornato ogni anno nella misura del 75% della variazione ISTAT dei tre anni precedenti. Il primo aggiornamento è stabilito al gennaio 2021.

4. Le spese di bollo e le ricevute conseguenti sono a carico del locatario. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà.

5. 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.

6. L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione della parte conduttrice. E' a carico dei locatari dell'immobile la buona cura e manutenzione delle parti comuni.

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

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.

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

8. La Sig.ra Bunaj Luljeta dichiara di avere preso visione dell'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 quindi perfettamente imbiancata e ripulita, 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.

9. 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. E' vietata la sublocazione.

10. 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.

11. 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, la conduttrice elegge domicilio in Pistoia, Via Modenese n. 61.

12. 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.

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

Per quanto non previsto dal presente contratto, 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.

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

Letto, approvato e sottoscritto.

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA
Giovanni Paci

Bunaj Luljeta

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

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 13 del presente contratto.

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

Giovanni Paci

Bunaj Luljeta