

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

n. 120 del 23 dicembre 2019

Oggetto: Stipula contratto di locazione per unità immobiliare da destinare a progetti di abitazione sociale.

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";
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".

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.;
- con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 39 del 27 settembre 2019 è stato approvato il Regolamento per la gestione delle locazioni del patrimonio immobiliare di proprietà.

Considerato che:

- che l'Azienda Istituti Raggruppati è proprietaria di un appartamento ad uso civile abitazione, sito in Pistoia, Corso Gramsci n. 51, piano primo, della superficie di mq. 125 circa, catastalmente rappresentato al C.E.U. foglio 220, particella 239, sub 11, attualmente sfitto;
- che in data 7.5.2019, prot. 423, il Dott. Fabiano Pesticcio, in nome e conto di Gruppo Incontro Società Cooperativa Sociale, ha presentato una richiesta per avere in locazione una abitazione di proprietà dell'Azienda, da destinare a progetti di abitazione sociale;
- che Istituti Raggruppati hanno ritenuto la richiesta coerente con le proprie finalità statutarie e deciso di aderire alla richiesta di locazione;
- pertanto si rende necessario approvare lo schema di contratto allegato al presente atto.

Evidenziato che:

- 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;
- 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 allegato al presente atto;

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

- autorizzare tutti gli atti conseguenti e necessari alla stipula del contratto;
- dichiarare la presente determinazione immediatamente esecutiva;
- dare attuazione agli adempimenti inerenti la pubblicazione all'interno della sezione "Amministrazione Trasparente" del sito istituzionale.

Il Direttore
(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

Rep.

L'anno duemiladiciannove e questo dì del mese di dicembre (/12/2019), 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.) nato a il , 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

Gruppo Incontro Società Cooperativa Sociale (C.F. 01576110470), con sede in Pistoia, via San Biagio n. 114, nella persona del Presidente e legale rappresentante Dott. Fabiano Pesticcio (C.F.), nato a il e residente in , Via ;

parte conduttrice

PREMESSO

- che l'Azienda Istituti Raggruppati è proprietaria di un appartamento ad uso civile abitazione, sito in Pistoia, Corso Gramsci n. 51, piano primo, della superficie di mq. 125 circa, catastalmente rappresentato al C.E.U. foglio 220, particella 239, sub 11, attualmente sfitto;

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

- che in data 7.5.2019, prot. 423, il Dott. Fabiano Pesticcio, in nome e conto di Gruppo Incontro Società Cooperativa Sociale, ha presentato una richiesta per avere in locazione una abitazione di proprietà dell'Azienda, da destinare a progetti di abitazione sociale;

- che con Determinazione n. del 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 ai locali sopra descritti ed individuati, alle seguenti condizioni: durata anni 4 con decorrenza 1 gennaio 2020, rinnovabile per uguale periodo, al canone mensile di € 450,00 (quattrocentocinquanta/00) oltre iva se dovuta, adeguamento a cadenza annuale pari al 75% dell'indice ISTAT, con possibilità, laddove stabilito, di interventi di manutenzione dei locali a cura e spese del conduttore, previa autorizzazione scritta della proprietà;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

1 L'Azienda Istituti Raggruppati concede in locazione a Gruppo Incontro Società Cooperativa Sociale nella persona del Dott. Fabiano Pesticcio, che accetta per sé ed aventi causa, l'unità immobiliare sita in Pistoia, Corso Gramsci n. 51, piano primo, composta da ingresso, cucina, zona cottura, ripostiglio, tre camere e bagno, con una superficie di mq. 125 circa. L'unità immobiliare è catastalmente identificata al C.E.U. al foglio 220 mappale 239 sub 11; meglio individuata dalla planimetria allegata al presente contratto.

2. Il contratto è stipulato per la durata di quattro (4) anni a partire dal 1 gennaio 2020 e sino al 31 dicembre 2023. 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 anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intende adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

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 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 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 €. 5.400,00

(cinquemilaquattrocento/00) che il conduttore si obbliga a corrispondere in rate mensili uguali anticipate di €. 450,00 (quattrocentocinquanta/00) ciascuna scadente il 10 di ogni mese. Il canone viene aggiornato ogni anno nella misura del 75% della variazione ISTAT.

Sono a carico della parte conduttrice la quota parte delle spese condominiali di propria competenza così come rilevate da apposito rendiconto redatto e comunicato da parte dell'Amministratore individuato dalla proprietà.

4. 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.

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

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.

5. I locali vengono concessi in affitto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e saranno utilizzati per uso di civile abitazione a finalità sociale.

Il conduttore non potrà mutare neppure parzialmente tale uso se non previa autorizzazione dell'Azienda proprietaria.

6. La parte conduttrice non potrà sublocare i locali concessi in affitto. Essa inoltre non potrà, senza il consenso scritto dell'Azienda proprietaria, eseguire innovazioni, migliorie, addizioni o sostituzioni ai locali affittati ed alla loro destinazione o agli impianti esistenti. Eventuali lavori di sistemazione secondo le esigenze della conduttrice avverranno, previa autorizzazione, a cura e spese della stessa.

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. La parte conduttrice 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, salvo gli eventuali interventi sopra descritti ed il normale 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.

9. 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.

10. 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.

11. Tutte le spese ed oneri fiscali dovuti, relativi al presente atto, sono suddivisi in parti uguali fra i contraenti. Si precisa che essendo la Gruppo Incontro Società Cooperativa Sociale una Onlus, in forza dell'art 17 D. Lgs. n. 460/1997, ha diritto all'esenzione dall'imposta di bollo.

12. Per tutto quanto non espressamente previsto, le parti si rimettono alle disposizioni stabilite in materia dalla Legge n. 392/1978, dal Codice Civile e comunque dalla legislazione vigente in materia di rapporti locativi.

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

Letto, approvato e sottoscritto.

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

Il Direttore

Il Presidente

Giovanni Paci

Fabiano Pesticcio

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

p. Istituti Raggruppati A.P.S.P.

p. Gruppo Incontro Soc. Coop. Sociale

Il Direttore

Il Presidente

Giovanni Paci

Fabiano Pesticcio