

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

n. 38 del 24 aprile 2020

Oggetto: Locazione appartamento di proprietà posto in Via Fonda 4.

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. 50/2019 è stato approvato il bilancio di previsione per l'anno 2020;
- 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. n. 1 del 28 gennaio 2020 è stato approvato l'Aggiornamento 2020 del 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.

Premesso altresì che:

- l'Azienda Istituti Raggruppati è proprietaria di un appartamento ad uso civile abitazione, sito in Pistoia, via Fonda n. 4, catastalmente rappresentato al C.F. foglio 220, mappale 242, sub 22, attualmente sfitto;
- che in data 3 aprile 2020 la Diocesi di Pistoia ha presentato agli Istituti Raggruppati una richiesta per avere in locazione un appartamento al fine di accogliere e dare ospitalità a stranieri rifugiati;
- che Istituti Raggruppati A.P.S.P. hanno ritenuto di concedere l'immobile sopra identificato in locazione alla suddetta Diocesi di Pistoia.

Considerato che:

- al fine di dare seguito alla locazione è necessario approvare lo schema di contratto allegato al presente atto il cui contenuto viene a farne parte integrante e sostanziale.

Dato atto che:

- la documentazione citata è disponibile agli atti d'ufficio.

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'emersione del presente provvedimento, sia in fase istruttoria che in fase decisionale, non hanno preso parte soggetti in conflitto di interessi, anche potenziale.

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

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

DETERMINA

per le motivazioni esposte sopra alle quali integralmente si rinvia, di:

- procedere alla stipula del contratto di locazione con la Diocesi di Pistoia per l'appartamento di proprietà posto in via Fonda n. 4, catastalmente rappresentato al C.F. foglio 220, mappale 242, sub 22;
- approvare lo schema di scrittura privata come da allegato al presente atto;
- dichiarare la presente determinazione immediatamente esecutiva;
- dare attuazione agli adempimenti inerenti la pubblicazione all'interno della sezione "Ente 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 duemilaventi questo di ventisette del mese di aprile (27/04/2020), in Pistoia,
fra le seguenti 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 () 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

- DIOCESI DI PISTOIA (C.F. 90006240478) con sede in Pistoia (PT), via Puccini nc. 27, Ente Ecclesiastico civilmente riconosciuto, iscritto al n. 66 nel registro delle persone giuridiche presso la Prefettura di Pistoia, in persona del Vescovo pro-tempore e legale rappresentante mons. Fausto Tardelli, nato a il (C.F.);

PARTE CONDUTTRICE

PREMESSO

- che l'Azienda Istituti Raggruppati è proprietaria di un appartamento ad uso civile abitazione, sito in Pistoia, via Fonda n. 4, piano ammezzato, catastalmente rappresentato al C.F. foglio 220, mappale 242, sub 22;

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

- che in data 3 aprile 2020 la Diocesi di Pistoia ha presentato agli Istituti Raggruppati una richiesta per avere in locazione una abitazione al fine di accogliere e dare ospitalità a stranieri rifugiati;
- che Istituti Raggruppati A.P.S.P., con Determinazione n. 38 del 24/04/2020 del , ha ritenuto di concedere l'immobile, come meglio di seguito descritto, con decorrenza dalla data di stipula del contratto di locazione e canone mensile € 500,00, oltre spese condominiali.

Ciò premesso:

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OGGETTO

L'Azienda Istituti Raggruppati concede in locazione ad uso abitativo alla Diocesi di Pistoia, che accetta nella persona del legale rappresentante mons. Fausto Tardelli,, l'unità immobiliare sita in Pistoia, via Fonda n. 4, piano ammezzato, composta da ingresso-soggiorno, cucina arredata, tre vani adibiti a camera con scaffalature, antibagno e bagno, con una superficie di mq. 82,70, oltre ad una porzione di balcone di mq 90,00 circa. L'unità immobiliare è catastalmente identificata al C.F. al foglio 220 mappale 242 sub 22; meglio individuata dalla planimetria allegata a presente contratto.

Articolo 2 - DURATA

Il contratto ha una durata di tre (3) anni a partire dalla data di stipula e sino al giorno 26 aprile 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 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

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

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 A/R 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 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 disdettato o, in alternativa, ad un risarcimento pari a 36 mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

Articolo 3 - CANONE

Il canone annuo di locazione è convenuto in € 6.000,00 (seimila/00) che il conduttore si obbliga a corrispondere in rate mensili uguali anticipate di € 500,00 (cinquecento/00) ciascuna scadenti il 10 di ogni mese. Il canone viene aggiornato ogni anno nella misura del 75% della variazione ISTAT.

Sono inoltre dovute le spese condominiali secondo quanto comunicato periodicamente dall'Amministratore di condominio incaricato dalla proprietà.

Articolo 4 – SPESE DI BOLLO E REGISTRAZIONE

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

Articolo 5 – PAGAMENTO E RISOLUZIONE

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

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.

Articolo 6 – USO

L’immobile ad uso civile abitazione, di comune accordo tra le parti, verrà adibito dalla conduttrice all’ospitalità di stranieri rifugiati all’interno di progetti di autonomia abitativa. Qualora il progetto suddetto dovesse interrompersi, l’immobile potrà essere utilizzato dalla conduttrice in adempimento dei propri scopi sociali previa comunicazione alla proprietà e nel rispetto della destinazione dell’immobile.

L’abitazione potrà ospitare al massimo 6 persone sulla base delle indicazioni contenute nelle Linee guida per il rilascio degli Attestati di idoneità alloggiativa del Comune di Pistoia.

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

La parte conduttrice individua in Francesca Meoni tel. , e-mail , il referente del progetto di ospitalità a cui la proprietà potrà fare riferimento per le proprie comunicazioni. Eventuali variazioni del referente dovranno essere comunicate senza indugio alla proprietà.

Articolo 7 – RECESSO DEL CONDUTTORE

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

Ai sensi dell'art. 3 comma 6 Legge n. 431/1998, è facoltà della parte conduttrice recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata A/R o pec almeno sei mesi prima.

Articolo 8 – CONSEGNA

La 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 il deperimento d'uso; pena il risarcimento del danno.

E' in ogni caso vietato alla parte conduttrice, e comunque alle persone ospitate presso l'appartamento locato, di compiere atti e tenere comportamenti che possono recare molestia o disturbo agli altri abitanti dello stabile.

Le parti danno atto, ai sensi dell'art. 1590 c.c., che l'appartamento si trova in buono stato locativo.

Articolo 9 – MODIFICHE, INNOVAZIONI, MIGLIORIE

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.

La parte conduttrice provvederà, a propria cura e spese, ad arredare l'appartamento per l'uso cui dovrà essere destinato.

Per quanto riguarda le utenze, entro un mese dalla sottoscrizione del presente atto, la conduttrice dovrà eseguire le volture e/o intestazioni a proprio nome.

Articolo 10 – ACCESSO

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

La parte conduttrice deve consentire l'accesso all'unità immobiliare alla locatrice, 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.

Articolo 11 – ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA

La parte conduttrice dichiara di avere preso visione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) riferito agli immobili locati (inviato alla Regione Toscana protocollo 231042 del 8.5.2017) in adempimento di quanto previsto dalla Legge n. 90/2013.

Articolo 11 – PRIVACY

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.

Articolo 12 – VARIE

Qualunque modifica al presente contratto non potrà essere apportata né provata se non mediante 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.

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

La presente scrittura, che consta di sei facciate, verrà registrata per l'intera durata 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 in quanto Ente Ecclesiastico civilmente riconosciuto .

Letto, approvato e sottoscritto.

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA
dott. Giovanni Paci

DIOCESI DI PISTOIA
mons. Fausto Tardelli

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 e 13 del presente contratto.

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA
dott. Giovanni Paci

DIOCESI DI PISTOIA
mons. Fausto Tardelli