

## DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

n. 74 del 7 febbraio 2023

**Oggetto:** Contratto di locazione per immobile a uso abitativo posto in Corso Gramsci 51, Pistoia. Sig. Uzor Solomon. Approvazione schema e autorizzazione alla stipula.

### IL DIRETTORE

#### Visti:

- lo Statuto;
- il Regolamento di organizzazione;
- il Regolamento di contabilità;
- la Legge Regionale Toscana 3 agosto 2004 n. 43 "Riordino e trasformazione delle istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza (IPAB). Norme sulle aziende pubbliche di servizi alla persona";
- la Legge 7 agosto 1990, n. 241 "Nuove norme sul procedimento amministrativo" e s.m.i.;
- il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" e s.m.i.;
- il Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165 "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche" e s.m.i.;
- la Legge 6 novembre 2012, n. 190 "Disposizioni per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell'illegalità nella pubblica amministrazione" e s.m.i.;
- il Decreto Legge 16 luglio 2020, n. 76 "Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitale" e ss.mm.ii.;
- il Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, e ss.mm.ii., "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa";
- il Decreto Legislativo 7 marzo 2005, n. 82 "Codice dell'amministrazione digitale";
- il Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196 "Codice in materia di protezione dei dati personali" integrato con le modifiche introdotte dal Decreto Legislativo 10 agosto 2018, n. 101, "Disposizioni per l'adeguamento della normativa nazionale alle disposizioni del regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27 aprile 2016, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati e che abroga la direttiva 95/46/CE (regolamento generale sulla protezione dei dati)".

#### Richiamate:

- la deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 31 del 30 dicembre 2022 in cui è stato approvato il bilancio di previsione per l'anno 2023;
- la deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 18 del 29 aprile 2022 in cui è stato nominato il Direttore di Istituti Raggruppati - Azienda Pubblica di Servizi alla Persona nella persona del Dott. Giovanni Paci;
- la deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 27 del 8 novembre 2022 in cui è stato approvato il "Piano Integrato di Attività e Organizzazione 2022-2024" contenente il "Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e Piano triennale per la trasparenza e l'integrità 2022-2024" così come previsto dal Decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33 "Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni" e s.m.i.;
- la deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 19 del 22 giugno 2020 in cui è stato approvato il "Codice di comportamento" dell'Azienda;
- la Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 39 del 27 settembre 2019 in cui è stato approvato il "Regolamento per la gestione delle locazioni del patrimonio immobiliare di proprietà".

#### Premesso:

- che, con contratto di locazione dell'11.1.2018 Rep. 1047, registrato in Pistoia il 29.3.2018, il Sig. Uzor ha condotto in affitto l'appartamento di proprietà dell'Azienda Istituti Raggruppati posto in Pistoia, Corso Gramsci n. 51, piano primo, della superficie di mq 50, catastalmente rappresentato al Catasto Fabbricati Foglio 220, particella 239, sub 12;
- che per esigenze legate all'aumento dei componenti del nucleo familiare, il conduttore ha richiesto di potersi trasferire in altra abitazione facente parte dello stesso fabbricato, posta al piano secondo, della superficie di mq 90 circa, catastalmente rappresentata al Catasto Fabbricati Foglio 220, particella 239, sub 22;
- che il Direttore di Istituti Raggruppati ha ritenuto di concedere l'immobile in parziale deroga al Disciplinare per la gestione delle locazioni in essere con riguardo al versamento di caparra, stante le attuali spese da sostenere da parte del richiedente relativamente al ricongiungimento con la propria famiglia e verificata la rete di sostegno allo stesso

## **DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE**

collegata giudicandola garanzia sufficiente, con decorrenza 15 novembre 2023 e canone mensile € 400,00, escluse le utenze e spese condominiali.

### Considerato:

- che al fine di procedere alla stipula del contratto è necessario approvarne lo schema allegato che forma parte integrante e sostanziale del presente atto e autorizzare il Direttore dell'Azienda alla sua sottoscrizione.

### Evidenziato:

- che il responsabile del procedimento, ai sensi della Legge n. 241/1990, è il Direttore Giovanni Paci;  
- che contro la presente determinazione è possibile ricorrere per via giurisdizionale agli organi competenti nei termini di legge;  
- 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:

1. approvare lo schema di contratto di locazione per l'immobile di proprietà posto in Corso Gramsci n. 51 a Pistoia con il Sig. Uzor Solomon così come allegato al presente atto a formarne sua parte integrante e sostanziale;
2. autorizzare il Direttore Giovanni Paci alla stipula;
3. dichiarare la presente determinazione immediatamente esecutiva;
4. dare attuazione agli adempimenti inerenti la pubblicazione all'interno della sezione "Ente Trasparente" del sito istituzionale ([www.istitutiraggruppati.eu](http://www.istitutiraggruppati.eu)).

Il Direttore/Responsabile del Procedimento  
(Giovanni Paci)

*Firmato digitalmente ai sensi e per gli effetti  
del D.P.R. 445/2000, del D. Lgs 82/2005  
e norme collegate*

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 duemilaventitre e questo dì otto del mese di novembre (08/11/2023), in Pistoia nei locali degli Istituti Raggruppati posti in vicolo Malconsiglio n.4, fra:

**ISTITUTI RAGGRUPPATI** Azienda Pubblica di Servizi alla Persona (C.F. 90014590476) con sede in Pistoia, vicolo Malconsiglio n. 4, nella persona del Direttore Dott. **Paci Giovanni**, (C.F.) nato a il e residente in , Via , 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**

il Sig. **Uzor Solomon** (C.F. ), nato a il , residente in , identificato mediante permesso di soggiorno per motivi umanitari n. , rilasciato da,

parte conduttrice

**PREMESSO**

- che, con contratto di locazione dell'11.1.2018 Rep. 1047, registrato in Pistoia il 29.3.2018, il Sig. Uzor ha condotto in affitto l'appartamento di proprietà dell'Azienda Istituti Raggruppati posto in Pistoia, Corso Gramsci n. 51, piano primo, della superficie di mq 50, catastalmente rappresentato al Catasto Fabbricati Foglio 220, particella 239, sub 12;

- che per esigenze legate all'aumento dei componenti del nucleo familiare, il conduttore ha richiesto di potersi trasferire in altra abitazione facente parte dello stesso

**DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE**

fabbricato, posta al piano secondo, della superficie di mq 90 circa, catastalmente rappresentata al Catasto Fabbricati Foglio 220, particella 239, sub 22;

**- che l'abitazione è in parte ammobiliata, in quanto vi si trovano gli arredi della cucina con tavolo e sedie, n. 2 armadi, una credenza ed un cassettone, un letto a due piazze;**

- che il Direttore di Istituti Raggruppati, con determinazione n. 74 del 07.11.2023, ha ritenuto di concedere l'immobile in parziale deroga al Disciplinare per la gestione delle locazioni in essere con riguardo al versamento di caparra, stante le attuali spese da sostenere da parte del richiedente relativamente al ricongiungimento con la propria famiglia e verificata la rete di sostegno allo stesso collegata giudicandola garanzia sufficiente, con decorrenza 15 novembre 2023 e canone mensile € 400,00, escluse le utenze e spese condominiali.

**SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

**ART. 1 - OGGETTO**

L'Azienda Istituti Raggruppati concede in locazione ad uso abitativo al Sig. Uzor Solomon, che accetta per sé ed aventi causa, l'unità immobiliare sita in Pistoia, Corso Gramsci n. 51, piano secondo, composta da ingresso, cucina-tinello, due camere, bagno e ripostiglio, con una superficie di mq 90 circa. L'unità immobiliare è catastalmente identificata al C.E.U. al foglio 220 mappale 239 sub 22; meglio individuata dalla planimetria allegata a presente contratto.

**Articolo 2 - DURATA**

Il contratto è stipulato per la durata di anni tre (3) anni a partire dal 15 novembre 2023 e sino al 15 novembre 2026. Alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul

**DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE**

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 sugli stessi 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 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

**Articolo 3 - CANONE**

Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale sulle locazioni definito il 5.6.2018 fra UPPI, Confedilizia, Confabitare, SUNIA, SICET e UNIAT e depositato presso il Comune di Pistoia, è convenuto in € 4.800,00 (quattromilaottocento/00) che il conduttore si obbliga a corrispondere in rate mensili uguali anticipate di € 400,00 (quattrocento/00) ciascuna scadente il 15 di ogni mese. Il canone viene aggiornato ogni anno nella misura del 100% della variazione ISTAT.

**DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE**

Sono dovute le spese condominiali nelle modalità comunicate annualmente dall'Amministratore di condominio.

**Articolo 4 – SPESE DI BOLLO E REGISTRAZIONE**

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti, sono a carico delle parti pro quota. 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 RECUPERO SPESE CONDOMINIALI**

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.

Il tributo versato dall'Azienda in favore del Consorzio Medio Valdarno sarà oggetto di rimborso da parte della parte conduttrice e verrà annualmente richiesto.

Con riferimento al precedente rapporto locativo (contratto dell'11.1.2018 Rep. 1047 citato in premessa), il Sig. Uzor riconosce di essere debitore della somma di € 1.132,89 (millecentotrentadue/89) per spese condominiali maturate sino al 30.9.2023 e dichiara che provvederà al pagamento concordandone le modalità con l'Amministratore di Condominio. Si precisa, peraltro, che in caso di inadempimento al suddetto obbligo, l'Azienda potrà agire promuovendo causa

**DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE**

di sfratto per morosità e per il recupero di quanto dovuto sia per canoni che per spese condominiali.

**Articolo 6 – USO**

L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione della parte conduttrice e dei suoi familiari conviventi.

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.

**Articolo 7 – RECESSO DEL CONDUTTORE**

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

**Articolo 8 – CONSEGNA**

Il Sig. Uzor Solomon 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 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.

**Articolo 9 – MODIFICHE, INNOVAZIONI, MIGLIORIE**

**DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE**

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.

**Articolo 10 – ACCESSO**

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.

**Articolo 11 - FORO COMPETENTE**

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, la conduttrice elegge domicilio in Pistoia, Corso Gramsci n. 51, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio Segreteria del Comune ove è ubicato l'immobile.

**Articolo 12 – ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA**

La parte conduttrice dichiara di avere ricevuto una copia dell'Attestato di Prestazione Energetica di cui alla Legge n. 90/2013 e di essere stato informato sui contenuti della stessa. Copia dell'attestato viene allegata al presente contratto.

**Articolo 13 – VARIE**



ISTITUTI RAGGRUPPATI  
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

**DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE**

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

Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione (Legge n. 675/1996).

Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti rinviando 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 sei facciate, verrà registrata per l'intera durata.

Letto, approvato e sottoscritto.

ISTITUTI RAGGRUPPATI  
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA  
Giovanni Paci

Uzor Solomon

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  
Giovanni Paci

Uzor Solomon