

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

n. 99 del 23 ottobre 2020

Oggetto: Contratto di locazione a uso abitativo relativo all'immobile posto in Piazzetta S. Stefano n.c. 15.

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. 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 Istituti Raggruppati A.P.S.P. sono proprietari di un'unità immobiliare, facente parte di più ampio fabbricato sito in Pistoia, Piazzetta Santo Stefano n. 15, piano primo catastalmente identificata al C.E.U. al foglio 223 mappale 341 sub 25;
- che il Sig. Daniele Capecechi ha richiesto di stipulare un contratto di locazione con l'Azienda proprietaria avente ad oggetto l'unità immobiliare sopra identificata alle condizioni descritte nello schema di contratto allegato che forma parte integrante e sostanziale del presente atto;
- che le parti hanno instaurato trattative concordando la durata del rapporto per la durata di tre (3) anni a partire dal 1 novembre 2020 e sino al 31 ottobre 2023 prorogabile per ulteriori due anni, ed un canone annuo, per il primo anno di locazione di € 6.240,00 (seimiladuecentoquaranta/00) che il conduttore si obbliga a corrispondere in rate mensili uguali anticipate di €. 520,00 (cinquecento venti/00) ciascuna entro il giorno 5 di ogni mese e, con aumento dello stesso, dall'1 novembre 2021 ad € 550,00 (cinquecentocinquanta/00) e aggiornato ogni anno nella misura del 75% della variazione Istat.

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;

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

- 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:

- procedere alla stipula del contratto di locazione abitativa con il Sig. Daniele Capecchi alle condizioni sopra definite;
- 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 ABITATIVA AGEVOLATA REP.

(Legge 9 dicembre 1998, n° 431, art 2, Comma 3)

L'anno duemilaventi e questo di _____ del mese di ottobre (____/10/2020), 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 rappresentato dal Dott. Giovanni Paci (C.F.) nato a il e residente in , 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 del Direttore n. ____ del __, esecutiva ai sensi di legge

PARTE LOCATRICE

E

il Sig. **CAPECCHI DANIELE** (C.F.), nato a il , residente in , identificato mediante carta d'identità n. _____, rilasciata dal Comune di Pistoia

PARTE CONDUTTRICE

PREMESSO

- che l'Azienda Istituti Raggruppati è proprietaria di un appartamento ad uso civile abitazione, sito in Pistoia, Piazza Santo Stefano n. 15, piano primo,

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

condotto in locazione, sino alla scadenza del 31.10.2020, dal Sig. Capecchi Daniele;

che l'Azienda proprietaria ha intimato, con lettera Racc. A/R del 18.9.2019 prot. n. 813 ricevuta il 9.10.2019, tempestiva disdetta del rapporto locativo;

che, in costanza di rapporto, il conduttore ha maturato un somma a titolo di mancato pagamento dei canoni locativi, pari a € _____, canone arbitrariamente autoridottosi, lamentando, anche a mezzo legale, la precarietà delle condizioni igieniche dell'ingresso condominiale;

che il Sig. Capecchi ha effettuato il pagamento della somma sopra indicata in data _____;

che le parti, a seguito di più incontri, hanno definito le questioni pendenti e concordato il rinnovo del contratto;

– che il Direttore dell'Azienda, sentito il Consiglio di Amministrazione, con Determinazione n. ____ del _____, ha ritenuto di concedere l'immobile, come meglio di seguito descritto, con un “CONTRATTO DI LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA”, come previsto dalla Legge n. 431/1998, ed alle seguenti ulteriori condizioni:

– durata di anni tre, con proroga di due anni alla scadenza;

– canone mensile per il primo anno pari ad € 520,00 che verrà aumentato ad € 550,00 dal secondo anno ed oltre di durata del rapporto;

– obbligo di pagamento delle spese condominiali, così come ripartite dall'Amministratore incaricato dall'Azienda proprietaria.

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

Ciò posto

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OGGETTO

L'Azienda ISTITUTI RAGGRUPPATI, nella persona del Direttore, concede in locazione ad uso abitativo al signor Capecchi Daniele, che accetta per sé ed aventi causa, l'unità immobiliare, facente parte di più ampio fabbricato sito in Pistoia, Piazzetta Santo Stefano n. 15, piano primo, composta da ingresso, cucina, due ripostigli, due camere, salotto e bagno. L'unità immobiliare è catastalmente identificata al C.E.U. al foglio 223 mappale 341 sub 25, ha una superficie di mq 92,00 circa ed è meglio individuata dalla planimetria allegata a presente contratto.

Il locatore consegna in originale gli attestati riferiti agli impianti presenti nell'appartamento (gas, elettricità, idrico termosanitario) direttamente al conduttore che rinuncia, in deroga alla normativa vigente, alla consegna di qualunque ulteriore documentazione. Il conduttore, conseguentemente, assume ogni onere giuridico ed economico inerente verifica ed utilizzo degli stessi.

Articolo 2 - DURATA

Il contratto è stipulato per la durata di tre (3) anni a partire dal 1 novembre 2020 e sino al 31 ottobre 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

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

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 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 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 disdetta o, in alternativa, ad un risarcimento pari a 36 mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

Articolo 3 – CANONE E SPESE COMUNI

Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo locale definito tra Confabitare, U.P.P.I, Confedilizia, S.U.N.I.A., S.I.C.E.T., U.N.I.A.T, del 5.6.2018 in Pistoia, è convenuto per il primo anno di locazione in € 6.240,00 (seimiladuecentoquaranta/00) che il conduttore si obbliga a corrispondere in rate mensili uguali anticipate di €. 520,00 (cinquecentoventi/00) ciascuna entro il giorno 5 di ogni mese. Dall'1 novembre 2021 il canone mensile aumenterà ad € 550,00 (cinquecentocinquanta/00) e sarà

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

aggiornato ogni anno nella misura del 75% della variazione ISTAT, come previsto dall'Accordo territoriale.

Sono a carico del conduttore le spese relative al servizio di pulizia ed ordinaria manutenzione delle parti comuni del fabbricato, a tutti i servizi a comune come fornitura di acqua ed energia elettrica, spurgo pozzi neri e latrine, fornitura di altri servizi riguardanti l'intero fabbricato e comunque erogati a favore di tutti gli affittuari. Il pagamento dovrà avvenire entro due mesi dalla richiesta.

Il ritardato e/o mancato pagamento di canone e spese comuni darà diritto all'Azienda proprietaria all'applicazione degli interessi di mora nella misura stabilita dalla legge.

Articolo 4 – DEPOSITO CAUZIONALE

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa al locatore, che con la firma del contratto ne rilascia quietanza, la somma di €.
1.100,00 (millecento/00) pari a due mensilità del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva – salvo che la durata contrattuale minima non sia superiore ad anni quattro, ferma la proroga del contratto per due anni – di interessi legali riconosciuti al conduttore al termine di ogni anno di locazione.

Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'immobile sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Articolo 5 – SPESE DI BOLLO E REGISTRAZIONE

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti, sono a carico della parte conduttrice. Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore che corrisponderà la quota di sua spettanza, pari alla metà.

Articolo 6 – PAGAMENTO E RISOLUZIONE

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per spese relative alle parti comuni ed oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, 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.

Articolo 7 – USO

L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e dei di Lui familiari.

Salvo espresso patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocazione, sia totale sia 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 8 – RECESSO DEL CONDUTTORE

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

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

Articolo 9 – CONSEGNA

Il conduttore dichiara di avere visitato l'unità immobiliare locatagli, 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. Il conduttore 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 al conduttore di compiere atti e tenere comportamenti che possono recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'unità immobiliare, ai sensi dell'art. 1590 c.c., che l'appartamento si trova in normale stato di manutenzione.

Articolo 10 – 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.

Articolo 11 – ACCESSO

Il conduttore 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.

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

Articolo 12 – ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA

Il conduttore 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.

Articolo 13 – VARIE

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 nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione alla Legge n. 431/1998 ed all'Accordo territoriale.

Il locatore e il conduttore 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 e GPDR n. 2016/679).

La presente scrittura, che consta di sette facciate, verrà registrata per l'intero periodo di validità (anni tre) sulla base dei canoni complessivamente dovuti.

Le parti chiedono la riduzione al 70% dell'imponibile per la tassa di registro ai sensi dell'art. 8 comma primo Legge n. 431/1998.

Letto, approvato e sottoscritto.

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

Dott. Giovanni Paci

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

Daniele Capecchi

Dott. Giovanni Paci