

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

n. 76 del 20 novembre 2023

Oggetto: Contratto di locazione abitativa agevolata per un immobile posto in Piazzetta Santo Stefano n. 15 a Pistoia. Sig. Cangemi Giovanni. 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 l'Azienda Istituti Raggruppati è proprietaria di un appartamento ad uso civile abitazione, sito in Pistoia, Piazza Santo Stefano n. 15, piano primo, catastalmente identificato al Catasto Edilizio Urbano al Foglio 223, mappale 342 sub 1, da tempo condotto in locazione dalla Sig.a Cangemi Valeria, sorella del Sig. Cangemi Giovanni;
- che con lettera del 16 febbraio 2023 prot. U68-2023, l'Ente proprietario ha comunicato disdetta per finita locazione, a seguito della quale il Sig. Cangemi, congiunto convivente della conduttrice, ha manifestato l'intenzione di proseguire nel rapporto e, al contempo, ha richiesto di poter intestare a sé il contratto, [omissis];
- che, condotte le trattative tra i rappresentanti degli Istituti Raggruppati ed il Sig. Cangemi finalizzate al rinnovo del contratto, le parti hanno concordato quanto segue: stipula ai sensi della Legge n. 431/1998, durata anni tre prorogabile per ulteriori due, decorrenza 1 novembre 2023, canone mensile € 420,00 da aggiornare annualmente in base all'indice ISTAT;

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

- che il Direttore dell'Azienda Istituti Raggruppati con determinazione n. del , ha ritenuto di concedere l'appartamento, meglio di seguito descritto, con un "Contratto di locazione abitativa agevolata", come previsto dalla Legge n. 431/1998, alle ulteriori condizioni sopra riportate;
- che, ad oggi, la Sig.a Cangemi risulta aver corrisposto tutto quanto dovuto in relazione al cessato rapporto e nulla ha da pretendere dall'Ente locatario.

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 per un immobile posto in Piazzetta Santo Stefano n. 15 con il Sig. Cangemi Giovanni 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).

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*

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

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

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

il Sig. **Cangemi Giovanni** (C.F.) nato a il , e residente in ;

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, catastalmente identificato al Catasto Edilizio Urbano al Foglio 223, mappale 342 sub 1, da tempo condotto in locazione dalla Sig.a Cangemi Valeria, sorella del Sig. Cangemi Giovanni;
- che con lettera del 16 febbraio 2023 prot. U68-2023, l'Ente proprietario ha comunicato disdetta per finita locazione, a seguito della quale il Sig. Cangemi,

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

congiunto convivente della conduttrice, ha manifestato l'intenzione di proseguire nel rapporto e, al contempo, ha richiesto di poter intestare a sè il contratto, [omissis];

- che, condotte le trattative tra i rappresentanti degli Istituti Raggruppati ed il Sig. Cangemi finalizzate al rinnovo del contratto, le parti hanno concordato quanto segue: stipula ai sensi della Legge n. 431/1998, durata anni tre prorogabile per ulteriori due, decorrenza 1 novembre 2023, canone mensile € 420,00 da aggiornare annualmente in base all'indice ISTAT;

- che il Direttore dell'Azienda Istituti Raggruppati con determinazione n. del , ha ritenuto di concedere l'appartamento, meglio di seguito descritto, con un "CONTRATTO DI LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA", come previsto dalla Legge n. 431/1998, alle ulteriori condizioni sopra riportate;

- che, ad oggi, la Sig.a Cangemi risulta aver corrisposto tutto quanto dovuto in relazione al cessato rapporto e nulla ha da pretendere dall'Ente locatario.

Ciò posto

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OGGETTO

L'Azienda Istituti Raggruppati, come rappresentata, concede in locazione ad uso abitativo al Sig. Cangemi Giovanni, che accetta per sé ed aventi causa, l'appartamento sito in Pistoia, Piazzetta Santo Stefano n. 15, piano primo, composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, corridoio, ripostiglio e bagno. L'unità immobiliare è catastalmente identificata al C.E.U. al foglio 223

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

mappale 342 sub 1, ha una superficie utile netta di mq 83 ed è meglio individuata dalla planimetria allegata al presente contratto.

Articolo 2 - DURATA

Il contratto è stipulato per la durata di tre (3) anni a partire dal 1 novembre 2023 e sino al 31 ottobre 2026.

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 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

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo locale definito il 5.6.2018 tra U.P.P.I., Confedilizia, Confabitare, S.U.N.I.A., S.I.C.E.T. e U.N.I.A.T. e depositato presso il Comune di Pistoia, è convenuto in € 5.040,00 (cinquemilaquaranta/00) che il conduttore si obbliga a corrispondere in rate mensili uguali anticipate di € 420,00 (quattrocentoventi/00) ciascuna, entro il giorno 5 di ogni mese.

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

Articolo 4 – DEPOSITO CAUZIONALE

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa al locatore la somma di € 840,00 (ottocentoquaranta/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 tre, 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 verrà restituito 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

Le spese di bollo e di registrazione per il presente contratto e delle ricevute conseguenti sono a carico delle parti in egual misura. Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore, al quale richiederà il rimborso della quota di sua spettanza pari al 50%.

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

Articolo 6 – PAGAMENTO E RISOLUZIONE

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori e ratei condominiali non potrà 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, e determina la risoluzione del contratto.

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

Articolo 7 – USO

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

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 Sig. Cangemi Giovanni 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. Si impegna, inoltre, 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.

Le parti danno atto che l'unità immobiliare, ai sensi dell'art. 1590 c.c., 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.

Tutte le migliorie e le opere autorizzate rimarranno di pertinenza dell'appartamento e la parte locatrice avrà diritto di ritenerle, non potendo pretendere il conduttore alcunché.

Articolo 11 – ACCESSO

La parte conduttrice deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, o suo delegato, ove gli stessi ne abbiano – motivandola – ragione.

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

Nel caso in cui il locatore intenda vendere l'unità immobiliare, la conduttrice deve consentire la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi.

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, le parti rinviano alla normativa del Codice Civile, alle Leggi n. 392/1978 e n. 431/1998 o comunque alle norme vigenti e agli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione alla Legge n. 431/1998 ed all'Accordo territoriale.

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).

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

Letto, approvato e sottoscritto.

ISTITUTI RAGGRUPPATI

Giovanni Cangemi

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

Giovanni Cangemi

AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

Dott. Giovanni Paci