

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

n. 25 del 3 maggio 2024

Oggetto: Contratto di locazione di immobile ad uso abitativo. Ionescu Bianca, Guastini Justin. 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. 27 del 19 dicembre 2023 in cui è stato approvato il bilancio di previsione per l'anno 2024;
- 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 Rep. 1077/2019, i Sig.i Ionescu e Guastini conducono in locazione l'immobile ad uso abitativo sito in Pistoia – Piazzetta Santo Stefano n 11, catastalmente identificato al C.F. del Comune di Pistoia al foglio 223, mappale 341 sub 26 e sub 27, e che il rapporto andrà a scadere il 31 marzo 2024;
- che le parti hanno manifestato l'intenzione di rinnovare il contratto.
- che il Direttore di Istituti Raggruppati, con la presente determinazione, ha ritenuto di autorizzare la suddetta locazione, nel miglior interesse dell'Azienda, alle condizioni riportate nello schema allegato al presente atto a formarne sua parte integrante e sostanziale.

Considerato:

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

- 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 immobile ad uso abitativo con i Sig.ri Ionescu Bianca e Guastini Justin, 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*

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

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

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO
REP. _____

L'anno duemilaventiquattro e questo dì sei del mese di maggio (06/05/2024) in Pistoia, nei locali degli Istituti Raggruppati – Azienda Pubblica di Servizi alla Persona posti in vicolo Malconsiglio n. 4, fra le parti:

Azienda Pubblica di Servizi alla Persona ISTITUTI RAGGRUPPATI (C.F. 90014590476) con sede in Pistoia, vicolo Malconsiglio n. 4, in 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 n. __ del _____ esecutiva ai sensi di legge

da una parte

Ionescu Bianca (C.F.) nata a il e **Guastini Justin** (C.F.) nato a il , entrambi residenti in dall'altra

PREMESSO

- che con contratto Rep. 1077/2019, i Sig.i Ionescu e Guastini conducono in locazione l'immobile ad uso abitativo sito in Pistoia – Piazzetta Santo Stefano n 11, catastalmente identificato al C.F. del Comune di Pistoia al foglio 223, mappale 341 sub 26 e sub 27, e che il rapporto andrà a scadere il 31 marzo 2024;
- che le parti hanno manifestato l'intenzione di rinnovare il contratto.

Premesso quanto sopra,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

1. L'Azienda ISTITUTI RAGGRUPPATI, nella persona del Direttore, concede in locazione ad uso abitativo ai Sig.ri Ionescu e Guastini, che accettano, l'immobile in Pistoia, Piazzetta Santo

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

Stefano n. 11, piano secondo, catastalmente identificato al C.E.U. al foglio 223 mappale 341 sub 26 e 27, con una superficie di mq 150, come meglio individuato nelle planimetrie allegate.

2. Il contratto è stipulato per la durata di anni tre con decorrenza 1 maggio 2024 e sino al 30 aprile 2027.

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 Legge 431/1998, 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 proprie intenzione con lettera raccomandata 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.

3. Il canone annuo di locazione è convenuto in € 10.380,00 (diecimilatrecentottanta/00) che i conduttori si obbligano a corrispondere in rate mensili uguali anticipate di € 865,00 (ottocentosessantacinque/00) ciascuna, entro il giorno 5 di ogni mese. Il canone verrà annualmente aggiornato nella misura del 100% della variazione ISTAT.

Per la parte relativa alle spese condominiali, saranno corrisposte secondo le modalità comunicate dall'Amministratore di condominio.

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

I conduttori sono inoltre tenuti al rimborso della quota annua relativa al tributo dovuto al Consorzio Medio-Valdarno, da corrispondersi entro sessanta giorni dalla comunicazione del relativo importo da parte dell’Azienda proprietaria.

Dalla data di decorrenza del presente rapporto, i conduttori dovranno intestare a proprio nome tutte le utenze, luce, acqua, gas, tassa rifiuti, salvo se altro, dandone comunicazione alla azienda proprietaria.

4. Il pagamento del canone e di quant’altro dovuto anche per oneri accessori non potrà venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni dei conduttori, 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 ad almeno una mensilità del canone, costituisce in mora i conduttori, fatto salvo quanto previsto dall’art 55 Legge 392/1978.

5. L’immobile dovrà essere destinato esclusivamente a civile abitazione dei conduttori che, comunque, vengono espressamente autorizzati a sublocarne una porzione per locazioni brevi. 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.

6. La parte conduttrice potrà recedere dal contratto in qualsiasi momento qualora ricorrono gravi motivi, con preavviso di almeno sei mesi da recapitarsi tramite lettera raccomandata.

7. I conduttori dichiarano di avere visitato l’immobile, di averlo trovato adatto all’uso convenuto e pertanto, con la stipula del presente contratto ne divengono custodi. Si impegnano a riconsegnarlo nello stesso stato in cui lo hanno ricevuto e quindi pulito ed imbiancato, 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 possano arrecare molestia agli altri abitanti dell’edificio e delle parti adiacenti.

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

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

8. 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 la conduttrice alcunché.

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

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

10. I conduttori dichiarano di avere preso visione dell'Attestato di Prestazione Energetica di cui alla Legge n. 90/2013 e di essere stati informati sui contenuti dello stesso.

11. 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 si rimettono al Codice civile, alle Leggi n. 392/1978 e n. 431/1998 e comunque alle norme vigenti ed agli usi nonché alla normativa di settore.

12. Per ogni controversia che dovesse insorgere tra 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 e ai fini della competenza giudiziaria, la parte conduttrice elegge domicilio in Pistoia, Piazzetta Santo Stefano n. 11.

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

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

13. Le spese di bollo e registrazione per il presente contratto e delle ricevute conseguenti sono poste a carico delle parti in ugual misura. Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore.

14. Con riferimento alle disposizioni previste dal D. Lgs. n. 196/2003 e 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 amministrative del rapporto locativo, rapporti con le Pubbliche Amministrazioni e l'Autorità Giudiziaria, e per gli adempimenti di legge previsti da norme civilistiche, fiscali e contabili.

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

Letto, approvato e sottoscritto.

Per ISTITUTI RAGGRUPPATI A.P.S.P.
IL DIRETTORE
Dott. Giovanni Paci

I CONDUTTORI
Bianca Jonescu

Justin Guastini