

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

n. 27 del 22 aprile 2021

Oggetto: Contratto di locazione abitativa agevolata. Berti Roberto.

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 Regolamento per la gestione delle locazioni del patrimonio immobiliare di proprietà di cui alla Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 29 del 14 settembre 2020).

Premesso che:

- con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 41/2020 è stato approvato il bilancio di previsione per l'anno 2021;
- 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 5 marzo 2021 è stato approvato l'Aggiornamento 2021 del Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e Piano triennale per la trasparenza e l'integrità così come previsto dal d.lgs. n. 33/2013 e s.m.i.;
- con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 36/2019 è stato approvato il Regolamento interno per l'individuazione degli operatori economici nelle procedure di acquisizione di cui all'art. 36 del D.Lgs. 18/04/2016 n. 50 e ss.mm.ii. e per il conferimento di incarichi professionali.

Considerato:

- che l'Azienda Istituti Raggruppati è proprietaria di un appartamento ad uso civile abitazione, sito in Pistoia, Corso Gramsci n. 51, piano secondo, della superficie di mq. 67 circa, catastalmente rappresentato al C.E.U. foglio 220, particella 239, sub 22, nonché del locale ad uso garage-rimessa posto in Piazzeta S. Stefano n. 11 identificato catastalmente al C.E.U. del Comune di Pistoia, foglio 223, particella 341 porzione;
- che detti immobili sono condotti in locazione dal Sig. Berti Roberto con contratto del 2010 per il quale la proprietaria ha inviato tempestiva disdetta per la scadenza del 30.4.2021;
- che il Sig. Berti Roberto ha comunicato l'intenzione di proseguire il rapporto di locazione con l'Azienda;
- che l'Azienda ha ritenuto di concedere i detti immobili con un "CONTRATTO DI LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA", come previsto dalla Legge n. 431/1998, alle condizioni di cui allo schema di contratto allegato al presente atto che ne costituisce parte integrante e sostanziale;
- che è quindi necessario approvare tale schema di contratto.

Evidenziato che:

- la documentazione citata è disponibile agli atti d'ufficio;
- 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'emanazione 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:

- stipulare con il Sig. Berti Roberto un contratto di locazione abitativa agevolata alle condizioni previste dallo schema di contratto allegato;
- approvare lo schema di contratto allegato;
- 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 duemilaventuno e questo dì _____ del mese di _____ (___/0___/2021),

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 Dottor Giovanni Paci (C.F.) 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 del

Direttore n. ____ del _____, esecutiva ai sensi di legge,

parte locatrice

E

il signor **Berti Roberto** (C.F.), nato a il e residente in , parte

conduttrice

PREMESSO

- che l'Azienda Istituti Raggruppati è proprietaria di un appartamento ad uso civile abitazione, sito in Pistoia, Corso Gramsci n. 51, piano secondo, della superficie di mq. 67 circa, catastalmente rappresentato al C.E.U. foglio 220, particella 239, sub 22, nonché del locale ad uso garage-rimessa posto in Piazzeta S. Stefano n. 11 identificato catastalmente al C.E.U. del Comune di Pistoia, foglio 223, particella 341 porzione;

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

- che detti immobili sono condotti in locazione dal Sig. Berti Roberto con contratto del 2010 per il quale la proprietaria ha inviato tempestiva disdetta per la scadenza del 30.4.2021;
- che il Sig. Berti ha comunicato l'intenzione di proseguire il rapporto di locazione con l'Azienda;
- che il Sig. Berti risulta debitore nei confronti dell'Azienda dell'importo di € 3.852,56 per canoni arretrati conteggiati fino al mese di aprile 2021 compreso;
- che il Direttore dell'Azienda, con Determinazione n. ____ del _____, ha ritenuto di concedere i detti immobili con un "CONTRATTO DI LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA", come previsto dalla Legge n. 431/1998, alle seguenti ulteriori condizioni:
- durata di anni tre, con proroga di due anni alla scadenza;
- canone mensile pari ad € 420,00, aumentato ad € 527,00 per i primi tre anni di durata del rapporto per consentire il pagamento della somma dovuta dal Sig. Berti all'Azienda per canoni maturati nel precedente rapporto locativo;
- obbligo di pagamento delle spese condominiali, così come periodicamente ripartite dall'Amministratore incaricato dall'Azienda proprietaria.

Ciò posto,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OGGETTO

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

L'Azienda Istituti Raggruppati concede in locazione al Sig. Berti Roberto, che accetta per sé ed aventi causa, l'immobile ad uso abitativo sito in Pistoia, Corso Gramsci n. 51, piano secondo, composto da ingresso, cucina, disimpegni, due camere (una delle quali con guardaroba) e bagno, con una superficie di mq. 67 circa. L'unità immobiliare è catastalmente identificata al C.E.U. al foglio 220 mappale 239 sub 22.

Concede inoltre porzione del locale ad uso garage-rimessa ubicato al piano terreno dell'edificio sito in Pistoia, Piazzetta Santo Stefano n. 11, ed identificato catastalmente al C.E.U. del Comune di Pistoia al foglio 223, mappale 341 porzione.

Tutto come meglio individuato nelle planimetrie allegate al presente contratto.

Il locatore dichiara che tutti gli impianti all'interno dell'appartamento sono a norma e/o consentiti dalle vigenti norme e da atto di avere consegnato al conduttore, in copia, n. 2 certificazioni attestanti conformità dell'impianto di riscaldamento e dell'impianto elettrico.

Articolo 2 - DURATA

Il contratto è stipulato per la durata di tre (3) anni a partire dal 1 maggio 2021 e sino al 30 aprile 2024. 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 gli immobile agli usi o effettuare sugli stessi le opere di cui all'art. 3 della legge n. 431/98, ovvero vendere gli immobili alle condizioni e con le modalità di cui al citato art. 3. Alla scadenza

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

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 locale definito tra Confabitare, U.P.P.I, Confedilizia, S.U.N.I.A., S.I.C.E.T. e U.N.I.A.T., del 5.6.2018 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 scadente il 5 di ogni mese. Il canone viene aggiornato ogni anno nella misura del 75% della variazione ISTAT, come previsto dall'Accordo territoriale.

Con riferimento all'arretrato pari ad € 3.852,56 (tremilaottocento cinquantadue/56), detto importo verrà versato alla parte locatrice in rate unitamente al canone.

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

Pertanto, nei tre anni decorrenti dal 1.5.2021 al 30.4.2024, il Sig. Berti verserà in luogo di € 420,00 (quattrocentoventi/00) mensili, la maggior somma di €527,00 (cinquecentoventisette/00) mensili.

Articolo 4 – DEPOSITO CAUZIONALE

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, la parte conduttrice versa al locatore, che con la firma del contratto ne rilascia quietanza, 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 degli immobili sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale..

Articolo 5 – SPESE DI BOLLO E REGISTRAZIONE

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti, sono a carico della parte conduttrice. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponde 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.

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

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

Gli immobili devono essere destinati esclusivamente a civile abitazione e garage-rimessa del conduttore e dei di lui 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 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.

Articolo 9 – CONSEGNA

Il Sig. Berti Roberto dichiara di avere visitato le unità immobiliari locate, di averle trovate adatte all'uso convenuto e, pertanto, di prenderle in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode delle stesse. La parte conduttrice si impegna a riconsegnare le unità immobiliari nello stesso stato in cui le ha ricevute, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

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, in relazione allo stato dell'unità immobiliare ad uso abitativo, ai sensi dell'art. 1590 c.c., che l'appartamento si trova in buono 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

La parte conduttrice deve consentire l'accesso alle unità immobiliari 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 12 – ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

Il conduttore dichiara di avere ricevuto una copia dell'Attestazione di Prestazione Energetica di cui alla Legge n. 90/2013 e di essere stato informato sui contenuti della stessa.

Articolo 13 – VARIE

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

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.

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 e GPDR n. 2016/679).

La presente scrittura, che consta di sette facciate, verrà registrata per il primo anno di validità (anni tre) sulla base del canone complessivamente dovuto.

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.

Le parti rinunciano altresì all'assistenza delle rispettive organizzazioni sindacali di categoria.

Letto, approvato e sottoscritto.

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

Berti Roberto

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

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

Berti Roberto

AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

Dott. Giovanni Paci