

ISTITUTI RAGGRUPPATI  
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

n. 70 del 20 novembre 2025

**Oggetto:** Contratto di locazione abitativa agevolata. Sladana Kostic.

**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" come modificata dalla Legge regionale 4 dicembre 2024, n. 56 "Riordino dell'assetto organizzativo del sistema delle aziende pubbliche di servizi alla persona. Modifiche alla l.r. 43/2004";
- 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.;
- il Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 "Codice dei contratti pubblici";
- 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" e s.m.i.;
- il Decreto Legislativo 7 marzo 2005, n. 82 "Codice dell'amministrazione digitale" e s.m.i.;
- 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)" e s.m.i..

*Richiamate:*

- la deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 5 del 27 febbraio 2025 in cui è stato approvato il bilancio di previsione per l'anno 2025;
- 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. 1 del 27 febbraio 2025 in cui è stato approvato il "Piano Integrato di Attività e Organizzazione 2025-2027" 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 con cui è stato approvato il "Regolamento per la gestione delle locazioni del patrimonio immobiliare di proprietà".

*Premesso:*

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

- che l’Azienda Istituti Raggruppati è proprietaria di un appartamento ad uso civile abitazione, sito in Pistoia, via di Montechiaro n. 8, catastalmente identificato al Catasto Edilizio Urbano al Foglio 262, particella 19 sub 3;
- che con domanda del 16.10.2025, la Sig.a Sladana Kostic (C.F. KSTSDN80L50Z158J) ha richiesto all’Azienda di avere in locazione un immobile da destinare ad abitazione per sé e per la propria famiglia;
- che, condotte le trattative tra i rappresentanti degli Istituti Raggruppati e la Sig.a Kostic, le parti hanno convenuto di stipulare un “CONTRATTO DI LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA”, come previsto dalla Legge n. 431/1998, con decorrenza 20 novembre 2025 e canone mensile di € 300,00 (trecento/00);

**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 di immobile ad uso abitativo con la Sig.a Sladana Kostic (C.F. KSTSDN80L50Z158J), 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

**ISTITUTI RAGGRUPPATI**

**AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA**

**CONTRATTO DI LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA REP. 1155**

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

L'anno duemilaventicinque e questo dì \_\_ del mese di novembre (\_\_\_/11/2025),

in Pistoia, fra le seguenti parti:

**ISTITUTI RAGGRUPPATI – Azienda Pubblica di Servizi alla Persona**

(C.F. 90014590476), con sede in Pistoia, via Malconsiglio n. 4, rappresentato dal Direttore Dott. Giovanni Paci (C.F. ) nato a il , il quale interviene non in proprio ma in nome e per conto e dell'Azienda, in adempimento della Determinazione n. del , esecutiva ai sensi di legge,

PARTE LOCATRICE

**E**

la Sig.a **Sladana Kostic** (C.F. ) nata 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, via di Montechiaro n. 8, catastalmente identificato al Catasto Edilizio Urbano al Foglio 262, particella 19 sub 3;

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

- che con domanda del 16.10.2025, la Sig.a Kostic ha richiesto all'Azienda di avere in locazione un immobile da destinare ad abitazione per sé e per la propria famiglia;

- che, condotte le trattative tra i rappresentanti degli Istituti Raggruppati e la Sig.a Kostic, le parti hanno convenuto di stipulare un “CONTRATTO DI LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA”, come previsto dalla Legge n. 431/1998, con decorrenza 20 novembre 2025 e canone mensile di € 300,00 (trecento/00);

Ciò posto

**SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

**ART. 1 - OGGETTO**

L'Azienda Istituti Raggruppati concede in locazione ad uso abitativo alla Sig.a Sladana Kostic, che accetta per sé ed aventi causa, l'appartamento sito in Pistoia, Via di Montechiaro n. 8, piano terreno e piano primo, facente parte di un più ampio fabbricato. L'unità immobiliare è catastalmente identificata al C.E.U. al foglio 262 particella 19 sub 3, ha una superficie di mq 250 circa 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 20/11/2025 e sino al 19/11/2028. Alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul

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

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 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 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 U.P.P.I, Confedilizia, S.U.N.I.A., S.I.C.E.T. e S.A.I.-C.I.S.A.L. e depositato il 21 giugno 2018 presso il Comune di Pistoia, è convenuto in €

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

3.600,00 (tremilaseicento/00) che il conduttore si obbliga a corrispondere in rate mensili uguali anticipate di € 300,00 (trecentocinquanta/00) ciascuna, entro il giorno 5 di ogni mese, per i primi tre anni. In caso di proroga per i successivi due anni, il canone dovuto sarà di € 4.800,00 (quattromilaseicento/00) da corrispondere in rate mensili uguali anticipate di € 400,00 (quattrocento/00) ciascuna, sempre 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.

Sono a carico della parte conduttrice gli oneri relativi al contributo di bonifica dovuto al Consorzio Medio Valdarno, il cui importo sarà comunicato annualmente dall'Azienda proprietaria per ottenere il relativo rimborso.

**Articolo 6 – 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 alla parte conduttrice. Questi corrisponderà la quota di sua spettanza pari alla metà.

**Articolo 7 – PAGAMENTO E RISOLUZIONE**

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

Il pagamento del canone o di quant’altro dovuto anche per oneri accessori non potrà venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni della 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 la conduttrice, fatto salvo quanto previsto dall’art. 55 della Legge n. 392/1978.

**Articolo 8 – USO**

L’immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione della conduttrice e dei familiari con essa 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 9 – RECESSO DEL CONDUTTORE**

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

**Articolo 10 – CONSEGNA**

ISTITUTI RAGGRUPPATI  
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

La parte conduttrice 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 a riconsegnare l'unità immobiliare nello stesso stato in cui l'ha ricevuta, salve le opere ivi eseguite e 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 o vicini confinanti.

La parte conduttrice prende atto e accetta che le aree indicate nella mappa con colore rosso e poste al piano terra e al primo piano del fabbricato risultano attualmente non agibili e chiuse in attesa di ulteriori verifiche da parte della proprietà e che quindi a esse è assolutamente interdetto l'accesso da parte di persone nonché il deposito di cose sollevando la proprietà da danni a sé e a terzi o al fabbricato derivanti dalla trasgressione di tale divieto.

Le parti danno atto che la parte dell'unità immobiliare oggetto della presente locazione, ai sensi dell'art. 1590 c.c., si trova in normale stato di manutenzione.

**Articolo 11 – MODIFICHE, INNOVAZIONI, MIGLIORIE**

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

Le parti concordano che la conduttrice, a propria cura e spese e previo ottenimento delle autorizzazioni necessarie, provvederà ad effettuare i lavori per la messa a norma degli impianti elettrico e di riscaldamento che dovranno concludersi entro sei mesi dalla sottoscrizione del presente contratto, con la consegna alla Azienda proprietaria della relativa documentazione.

Tramite tecnico di propria fiducia, l’Azienda si riserva di effettuare accessi presso l’abitazione, previa comunicazione di data e orario, per verificare l’esecuzione dei detti lavori.

Salvo quanto sopra, 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 e previa acquisizione di tutte le autorizzazioni previste dalla normativa vigente..

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

**Articolo 12 – ACCESSO**

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

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

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 13 – ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA**

La parte conduttrice dichiara di avere preso visione dell'Attestato di Prestazione Energetica id. 0000960544 trasmesso telematicamente in data 14/11/2025 alla Regione Toscana di cui alla Legge n. 90/2013 e di essere stata informata sui contenuti dello stesso.

**Articolo 14 – 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.

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).

ISTITUTI RAGGRUPPATI  
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

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  
Dott. Giovanni Paci

Sladana Kostic

Ai sensi dell'art. 1342, comma secondo, Codice Civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13 e 14 del presente contratto.

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

Sladana Kostic