

ISTITUTI RAGGRUPPATI  
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

n. 76 del 9 dicembre 2025

**Oggetto:** Progetto sportello per la casa. Approvazione contratti e correzioni.

**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”.

ISTITUTI RAGGRUPPATI  
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

Premesso che:

- la Prefettura di Pistoia aveva istituito un tavolo per affrontare l'emergenza abitativa già presente ed aggravata dagli effetti della crisi economica in conseguenza della pandemia da Covid-19;
- al Tavolo prefettizio erano stati presentati i risultati di una ricerca, commissionata dalla Fondazione Cassa di Risparmio di Pistoia e Pescia, che aveva approfonditamente esaminato esperienze di altre realtà italiane che avevano istituito appositi sportelli per l'integrazione delle azioni a favore dell'abitare sociale, anche al fine di favorire l'accesso alla locazione attraverso l'azione di personale dedicato sia all'incontro di domanda ed offerta locativa sia alla cura delle relazioni tra locatori e conduttori;
- era stato ritenuto necessario, alla luce di quanto emerso dai lavori del Tavolo prefettizio, dare vita ad un progetto che mirasse a sostenere il bisogno abitativo attraverso incentivi per l'accesso, con modalità agevolate, ad abitazioni di proprietà privata o eventualmente pubblica da parte di quei soggetti (quali ad esempio famiglie monoreddito di lavoratori dipendenti e di pensionati, famiglie monoparentali con figli a carico, famiglie di immigrati, giovani coppie, anziani per favorire il passaggio da casa a casa) che, anche e soprattutto a causa della crisi economica conseguente all'emergenza sanitaria, non riuscivano a sostenere né l'acquisto della prima casa né il pagamento di canoni di locazione a prezzi di libero mercato;
- le finalità del progetto consistevano nel raccogliere il bisogno abitativo delle fasce più fragili della popolazione, mettendolo in connessione con l'offerta di alloggi disponibili in locazione a canone sostenibile, consentendo così ai cittadini in difficoltà economica di reperire un'abitazione ed ai proprietari privati o eventualmente pubblici di immobili che si sarebbero resi disponibili di beneficiare delle agevolazioni fiscali e finanziarie consentite dalla L. 431/1998 nonché di quelle deliberate dal Comune di Pistoia;
- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 27 del 16.02.2022 è stato disposto che il Servizio Personale e Politiche di Inclusione Sociale provvedesse alla predisposizione e alla sottoscrizione di un accordo con l'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona Istituti Raggruppati e la Fondazione Cassa di Risparmio di Pistoia e Pescia per la realizzazione delle azioni previste dal Progetto e conseguente suddivisione dei compiti e delle spese tra i suddetti partner;
- con Determinazione Dirigenziale n. 327 del 23.02.2022 è stato approvato il suddetto schema di accordo tra il Servizio Personale e Politiche di Inclusione Sociale, l'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona Istituti Raggruppati e la Fondazione Cassa di Risparmio di Pistoia e Pescia e sono state impegnate le risorse a carico del Comune di Pistoia relative al costo del personale impegnato nel Progetto e al costo dei contributi erogati ai proprietari per conto degli inquilini;
- l'“Accordo di collaborazione tra Comune di Pistoia, Fondazione Cassa di Risparmio di Pistoia e Pescia ed Azienda Pubblica di Servizi alla Persona Istituti Raggruppati di Pistoia per la realizzazione del progetto finalizzato alla costituzione di uno Sportello per la Casa” è stato formalizzato con scrittura privata n. 167 del 01.03.2022;
- il progetto è stato realizzato attraverso una partnership tra il Comune di Pistoia, l'Azienda Pubblica di Servizi alla persona Istituti Raggruppati di Pistoia e la Fondazione Cassa di Risparmio di Pistoia e Pescia, aperta a eventuali altri soggetti disponibili a contribuire al progetto in termini finanziari, professionali o di disponibilità di immobili;
- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 56 dell'08.03.2023 è stato disposto che il Servizio Personale e Politiche di Inclusione Sociale provvedesse alla predisposizione e alla sottoscrizione di un nuovo accordo con l'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona

Istituti Raggruppati e la Fondazione Cassa di Risparmio di Pistoia e Pescia per la prosecuzione delle azioni previste dal Progetto e conseguente suddivisione dei compiti e delle spese tra i suddetti partner;

- con Determinazione Dirigenziale n. 522 del 23.03.2023 è stato approvato il suddetto nuovo schema di accordo tra il Servizio Personale e Politiche di Inclusione Sociale, l'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona Istituti Raggruppati e la Fondazione Cassa di Risparmio di Pistoia e Pescia e sono state impegnate le risorse a carico del Comune di Pistoia relative al costo del personale impegnato nel Progetto e al costo dei contributi erogati ai proprietari per conto degli inquilini;
- l'“Accordo di collaborazione tra Comune di Pistoia, Fondazione Cassa di Risparmio di Pistoia e Pescia ed Azienda Pubblica di Servizi alla Persona Istituti Raggruppati di Pistoia per la realizzazione del progetto

ISTITUTI RAGGRUPPATI  
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

finalizzato alla prosecuzione dello “Sportello per la Casa” è stato formalizzato con scrittura privata n. 256/2023;

- con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione dell’Azienda Pubblica di Servizi alla Persona Istituti Raggruppati n. 3 del 16.01.2024 e successiva Determinazione del Direttore n. 11 del 14.02.2024 veniva approvato lo schema di accordo finalizzato alla prosecuzione e messa a regime del Progetto Sportello Casa;
- con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione della Fondazione Cassa di Risparmio di Pistoia e Pescia n. 84 del 08.02.2024 veniva approvato lo schema di accordo finalizzato alla prosecuzione e messa a regime del progetto Sportello per la Casa;
- tale accordo è stato in seguito sottoscritto dalle parti;
- con Determinazione del Direttore di Istituti Raggruppati n. 23 del 8 marzo 2022 si era provveduto ad affidare la gestione operativa dello sportello a FABRICA CONSORZIO DI COOPERATIVE SOCIALI – SOCIETA’ COOPERATIVA SOCIALE (P.I. 05920580486) affidamento poi prorogato con Determinazione n. 38 del 29 marzo 2023 sino al 7/4/2024;
- in seguito alla stipula del nuovo Accordo, con Determinazione n. 17 del 19 marzo 2024, la gestione operativa dello Sportello è stata affidata al RTI tra Intrecci Cooperativa Sociale (P. IVA 00995520475), mandataria, e Gruppo Incontro - Società Cooperativa Sociale (P.IVA 01576110470), mandante per 36 mesi.

Rilevato che:

- nel periodo di durata del progetto e sino alla data di oggi sono stati sottoscritti da Istituti Raggruppati n. 3 contratti di locazione agevolata (Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 2, comma 3) e nello specifico:
  - 1) con i Sigg.ri Tomaso Marra (C.F. MRRTMS62A01F205J), Mario Manca (C.F. MNCMRA81A 111119E) e Davide Oreste (C.F. RSTDVD89R31G713W) per l’appartamento posto in Pistoia (PT), Corso Gramsci, 51 e identificato al Catasto Fabbricati di Pistoia al foglio 220, particella 239, subalterno 23, categoria A/3, consistenza 4 vani, rendita catastale € 258,23 per la durata di 4 anni dal 15/02/2023 al 14/02/2027.
  - 2) con il Sig. Ben Maarouf Hassan (C.F. BNMHSN71B08Z330G) per l’appartamento posto in Pistoia (PT), Piazzetta S. Stefano, 15 e identificato al Catasto Fabbricati di Pistoia al foglio 223, particella 342, subalterno 7, categoria A/4, classe 6, consistenza 6 vani, rendita catastale € 303,68 per la durata di 3 anni dal 10/05/2023 al 09/05/2026 (allegato 1).
  - 3) con la Sig.ra Capecchi Elda (C.F. CPCLDE45C48G713Q) per l’appartamento posto in Pistoia (PT), Corso Gramsci, 51 e identificato al Catasto Fabbricati di Pistoia al foglio 220, particella 239, subalterno 11, categoria A/4, consistenza 5,5 vani, rendita catastale € 204,52 per la durata di 3 anni dal 01/01/2024 al 31/12/2026 (allegato 2).
- per i tre contratti è stato inoltre sottoscritto apposito accordo per l’erogazione dei benefici previsti dal progetto e conservato agli atti d’ufficio;
- per errore di comunicazione tra l’Azienda e il soggetto gestore dello Sportello, i contratti con il Sig. Ben Maarouf Hassan e con la Sig.ra Capecchi Elda non sono stati oggetto di specifica determinazione riportando un numero di determina e una data non corretta;
- si rende quindi necessario procedere alla loro approvazione ex post valutando che nessun danno è arrecato a interessi delle parti e la piena legittimità dei contratti sottoscritti.

Dato atto che:

- è necessario approvare gli schemi di contratto di locazione con il Sig. Ben Maarouf Hassan e con la Sig.ra Capecchi Elda così come allegati al presente atto e la documentazione allegata così come conservata agli atti d’ufficio a formare parte integrante e sostanziale del presente atto nonché la loro avvenuta sottoscrizione;
- il Responsabile Unico del Procedimento (RUP) è il Direttore Giovanni Paci;
- la documentazione citata è disponibile agli atti d’ufficio.

Evidenziato:

- che contro la presente determinazione è possibile ricorrere per via giurisdizionale agli organi competenti nei termini di legge;

ISTITUTI RAGGRUPPATI  
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

- 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:

- approvare gli schemi di contratto di locazione agevolata (Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 2, comma 3) previsti dall'Accordo di collaborazione per il Progetto Sportello Casa come descritto in premessa con:  
il Sig. Ben Maarouf Hassan (C.F. BNMHSN71B08Z330G) per l'appartamento posto in Pistoia (PT), Piazzetta S. Stefano, 15 e identificato al Catasto Fabbricati di Pistoia al foglio 223, particella 342, subalterno 7, categoria A/4, classe 6, consistenza 6 vani, rendita catastale € 303,68 per la durata di 3 anni dal 10/05/2023 al 09/05/2026 (allegato 1);  
la Sig.ra Capecchi Elda (C.F. CPCLDE45C48G713Q) per l'appartamento posto in Pistoia (PT), Corso Gramsci, 51 e identificato al Catasto Fabbricati di Pistoia al foglio 220, particella 239, subalterno 11, categoria A/4, consistenza 5,5 vani, rendita catastale € 204,52 per la durata di 3 anni dal 01/01/2024 al 31/12/2026 (allegato 2);
- autorizzare l'avvenuta sottoscrizione da parte del Direttore, Dr. Giovanni Paci;
- dichiarare la presente determinazione immediatamente esecutiva;
- 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

*Allegato 1*

**CONTRATTO DI LOCAZIONE ABITATIVA**

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 2, comma 3)

Gli 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, denominato locatore concede in locazione, al Sig. Ben Maarouf Hassan nato a il, residente a , in , Codice Fiscale: , di seguito denominato conduttore identificato mediante

C.I. N.CA58702EL, Rilasciata da dal Comune di Pistoia, che accetta, per sé ed i suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta a Pistoia (PT), Piazza S. Stefano, 15 e più precisamente immobile posto al piano 2° e composta da ingresso, cucina più ripostiglio, sala, 2 camere matrimoniali, corridoio con terrazzo e bagno. L'immobile risulta essere completamente da arredare.

a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare:

Appartamento: foglio 223, particella 342, subalterno 7, categoria A/4, classe 6, consistenza 6 vani, rendita catastale € 303,68.

b) prestazione energetica: L'immobile risulta essere fornito di prestazione energetica. Edificio di Prestazione energetica globale 274,1 Kwh/mq anno redatto il 06/02/2023 dal geometra Marcello Dami iscritto al collegio nazionale dei geometri di Pistoia al n. 1832.

c) sicurezza impianti: il locatore dichiara che tutti gli impianti sono a norma e/o consentiti da norme.

d) tabelle millesimali: E' presente condominio.

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

**Articolo 1 (Durata)**

Il contratto è stipulato per la durata di 3 anni dal 10/05/2023 al 09/05/2026, e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il contratto è prorogato di diritto di due anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3 della legge n. 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al citato articolo 3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per il 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 riacquisitato la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisitato 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 trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

**Articolo 2 (Canone)** Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale tra , Confabitare, U.P.P.I, Confedilizia, S.U.N.I.A., S.I.C.E.T. e U.N.I.A.T. e depositato il 21/06/2018 presso il Comune di Pistoia è convenuto in euro 6.600,00 (seimilaseicento/00) annui, che il conduttore si obbliga a corrispondere utilizzando il sistema PagoPA, in rate eguali mensili anticipate di euro 550,00

( cinquecentocinquanta/00) ciascuna, entro il 15 di ogni mese utilizzando il sistema PagoPA. Per quanto attiene alle spese relative alle utenze di luce, gas, spazzatura, vuotatura fossa biologica e condomini , saranno intestate al conduttore, è inoltre dovuto il rimborso della quota parte del tributo relativo al Consorzio Medio Valdarno così come richiesto annualmente con specifica comunicazione da parte della proprietà.

L'acqua a disposizione dell'immobile è compresa nelle spese condominiali tramite un contatore a defalco specifico per l'appartamento, a fine anno sarà effettuato il conguaglio .. Nel caso in cui l'Accordo territoriale di cui al presente punto lo preveda, il canone viene aggiornato ogni anno nella misura contrattata del 75% della variazione Istat ed esclusivamente nel caso in cui il locatore non abbia optato per la "cedolare secca" per la durata dell'opzione.

ISTITUTI RAGGRUPPATI  
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

Articolo 3 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa al locatore ( che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro 1100,00 (millecento/00), pari a 2 mensilità del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni anno di locazione, salvo che la durata contrattuale minima non sia, ferma la proroga del  
Pagina 1 di 3

contratto per due anni, di almeno 5 anni o superiore. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale. Eventuali altre forme di garanzia:

Il Sig. Abdelali Mounour, nato a Lebrouj-Settat (Marocco) il 20/03/1968, residente ad Agliana (PT), in Via Guido Rossa, 18 con C.F. MNRBLL68C20Z330S, sottoscrive in questo contratto, di essere coobbligato in solido con il Sig. Ben Maarouf Hassan alle garanzie, alle obbligazioni e ai patti da esso sottoscritti con il presente atto, relativamente all'immobile sito in Pistoia (PT), Piazza S Stefano, 15.

Articolo 4 (Oneri accessori)

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai " sensi dell' articolo 4, comma 2, della legge n. 431/1998 e di cui il presente contratto costituisce l' allegato A. I In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore, l'amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente, dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal rendiconto dell'anno precedente.

Articolo 5 (Spese di bollo e di registrazione)

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore in m l pari al 50%. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone documentata comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'Amministratore del condominio ai sensi dell'art. 13 legge 431 del 1998. Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo.

Articolo 6 (Pagamento)

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per 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 ad una mensilità del canone, costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392. t Articolo 7 (Uso)

L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi. Salvo espresso patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocazione e di comodato sia totale sia parziale. Per la successione nel contratto si applica l'articolo 6 della legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404/1988.

Articolo 8 (Recesso del conduttore)

È facoltà del conduttore recedere dal contratto, previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata almeno tre mesi prima.

Articolo 9 (Consegna)

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenut e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno; si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri

ISTITUTI RAGGRUPPATI  
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

abitanti dello stabile. Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'unità immobiliare, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna.

Articolo 10 (Modifiche e danni)

Il conduttore non può 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. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

Articolo 11 (Assemblee)

Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle deliberazioni relative alla modificazione degli altri servizi comuni. Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tale caso (e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea, convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

Articolo 12 (Impianti)

Il conduttore - in caso d'installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore, in caso di inosservanza, autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla può pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge. Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, ai sensi della normativa del d.lgs n. 192/05, con particolare riferimento all'art. 7 comma 1, il conduttore subentra per la durata della detenzione alla figura del proprietario nell'onere di adempiere alle operazioni di controllo e di manutenzione.

Articolo 13 (Accesso)

Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione. Nel caso in cui il locatore intenda vendere o, in caso di recesso anticipato del conduttore, locare l'unità immobiliare, questi deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi.

Articolo 14 (Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)

La Commissione di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431 del 1998, è composta da due membri scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore. L'operato della Commissione è disciplinato dal documento "Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione", Allegato E al citato decreto. La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali. La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Articolo 15 (Varie)

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato. Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto. Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (d.lgs n. 196/03 e successive modifiche). Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviando a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/1978 e n. 431 del 1998 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431 del 1998 ed all'Accordo definito in sede locale. Letto, approvato, sottoscritto.

ISTITUTI RAGGRUPPATI  
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

Allegato 2

**CONTRATTO DI LOCAZIONE ABITATIVA**

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 2, comma 3)

Gli 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, denominato locatore concede in locazione,

alla Sig.ra Capecchi Elda nata a il, residente a , in , Codice Fiscale: , di seguito denominato conduttore identificato mediante C.I. N., Rilasciata da , che accetta, per sé ed i suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta a Pistoia (PT), Corso Gramsci, 51 e più precisamente immobile posto al piano 1 ° e composta da ingresso/tinello/cucina, bagno, soggiorno, camera. L'immobile risulta essere completamente da arredare.

a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare:

Appartamento: foglio 220, particella 239, subalterno 11, categoria A/4, consistenza 5,5 vani, rendita catastale € 204,52.

b) prestazione energetica: L'immobile risulta essere fornito di prestazione energetica. Edificio di Classe E n Prestazione energetica globale 104,33 Kwh/mq anno redatto il 26/06/2016 dall'Ingegnere Iacopo Cartia iscritto all'ordine degli ingegneri di Pistoia al n. 974;

c) sicurezza impianti: il locatore dichiara che tutti gli impianti sono a norma e/o consentiti dalle norme.

d) tabelle millesimali: E' presente condominio.

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

**Articolo 1 (Durata)**

Il contratto è stipulato per la durata di 3 anni dal 01/01/2024 al 31/12/2026, e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il contratto è prorogato di diritto di due anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3 della legge n. 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al citato articolo 3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per il 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 riacquisitato la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisitato 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 trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

**Articolo 2 (Canone)** Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale tra Confabitare, U.P.P.I, Confedilizia, S.U.N.I.A., S.I.C.E.T. e U.N.I.A.T. e depositato il 21/06/2018 presso il L Comune di Pistoia è convenuto in euro 4.284,00 (quattromiladuecentottantaquattro/00) annui, che il conduttore si obbliga a corrispondere utilizzando il sistema PagoPA, in rate eguali mensili anticipate di euro 357,00 (trecentocinquantesette/00) ciascuna, entro il 15 di ogni mese utilizzando il sistema PagoPA. Per quanto attiene alle spese relative alle utenze di luce, gas, spazzatura, vuotatura fossa biologica e condominio, saranno intestate al conduttore. E' inoltre dovuto il rimborso della quota parte del tributo relativo al Consorzio Medio Valdarno. così come richiesto annualmente con specifica comunicazione da parte della proprietà.

L'acqua a disposizione dell'immobile è compresa nelle spese condominiali tramite un contatore a defalco specifico per l'appartamento, a fine anno sarà effettuato il conguaglio .. Nel caso in cui l'Accordo territoriale di cui al presente punto lo preveda, il canone viene aggiornato ogni anno nella misura contrattata del 75% della variazione Istat ed esclusivamente nel caso in cui il locatore non abbia optato per la "cedolare secca" per la durata dell'opzione.

**Articolo 3 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)**



ISTITUTI RAGGRUPPATI  
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro 357,00 (trecentocinquantesette/00), pari a 1 mensilità del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni anno di locazione, salvo che la durata contrattuale minima non sia, ferma la Pagina 1 di 3

proroga del contratto per due anni, di almeno 5 anni o superiore. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale. Eventuali altre forme di garanzia:

**Articolo 4 (Oneri accessori)**

Per gli oneri accessori le patii fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato Dal decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/1998 e di cui il presente contratto costituisce l' allegato A. In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente, dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal rendiconto dell'anno precedente.

**Articolo 5 (Spese di bollo e di registrazione)**

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore in misura pari al 50%. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone documentata comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all 'Amministratore del condominio ai sensi dell'art. 13 legge 431 del 1998. Le patii possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo.

**Articolo 6 (Pagamento)**

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per 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 a una mensilità del canone, costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della Legge 27 luglio 1978 , n. 392 .

**Articolo 7 (Uso)**

L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi. Salvo espresso patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocazione e di comodato sia totale sia parziale. Per la successione nel contratto si applica l'articolo 6 della legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404/1988.

**Articolo 8 (Recesso del conduttore)**

È facoltà del conduttore recedere dal contratto, previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata almeno tre mesi prima.

**Articolo 9 (Consegna)**

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno; si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile. Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'unità immobiliare, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna.

**Articolo 10 (Modifiche e danni)**

Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla

ISTITUTI RAGGRUPPATI  
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

Articolo 11 (Assemblee)

Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle deliberazioni relative alla modificazione degli altri servizi comuni. Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tale caso (e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea, convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

Articolo 12 (Impianti)

Il conduttore - in caso d'installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore, in caso di inosservanza, autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla può pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge. Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, ai sensi della normativa del d.lgs n. 192/05, con particolare riferimento all'art. 7 comma 1, il conduttore subentra per la durata della detenzione alla figura del proprietario nell'onere di adempiere alle operazioni di controllo e di manutenzione.

Articolo 13 (Accesso)

Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione. Nel caso in cui il locatore intenda vendere o, in caso di recesso anticipato del conduttore, locare l'unità immobiliare, questi deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi.

Articolo 14 (Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)

La Commissione di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431 del 1998, è composta da due membri scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore. L'operato della Commissione è disciplinato dal documento "Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione", Allegato E al citato decreto. La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali. La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Articolo 15 (Varie)

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato. Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto. Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (d.lgs n. 196/03 e successive modifiche). 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 del 1998 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431 del 1998 ed all'Accordo definito in sede locale. Letto, approvato, sottoscritto.