

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

n. 40 del 24 giugno 2026

Oggetto: Contratto di locazione abitativa agevolata. Bindi Aldo. Approvazione schema e autorizzazione alla stipula.

IL DIRETTORE

Richiamate:

- la deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 1 del 27 gennaio 2026 in cui è stato approvato il bilancio di previsione per l'anno 2026;
- 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 e la deliberazione n. 6 del 18 marzo 2025 di proroga del suddetto incarico;
- la deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 3 del 24 febbraio 2026 in cui è stato approvato il "Piano Integrato di Attività e Organizzazione 2026-2028" contenente la sezione 2.3 Rischi Corruttivi e Trasparenza;
- 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 che:

- che l'Azienda Istituti Raggruppati è proprietaria dell'immobile ad uso abitativo, posto in Pistoia, via Puccini n. 22 ed identificato catastalmente al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 220, mappale 88 sub 32, della superficie di mq. 107,42 circa, condotto in locazione dalla Sig.ra Brandi Rosa con contratto rep. 907 del 19.07.2011;
- che il citato contratto andrà a scadere il 30 giugno 2026 e l'Azienda ha inviato regolare e tempestiva disdetta con lettera del 10 novembre 2025 prot. U439;
- che il Sig. Bindi Aldo, figlio convivente della Sig.a Brandi, ha manifestato l'intenzione di proseguire nel rapporto locativo, chiedendo che, a causa della avanzata età e delle condizioni di salute della madre, il nuovo contratto fosse a lui intestato;
- che l'Azienda ha accolto la richiesta del Sig. Bindi;
- che le parti hanno convenuto di stipulare un nuovo "contratto di locazione abitativa agevolata", come previsto dalla Legge n. 431/1998, con decorrenza 1 luglio 2026 e canone mensile € 580,00 (cinquecentottanta/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.

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.;

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

- 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" 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..

Evidenziato:

- che il responsabile del procedimento, ai sensi della Legge n. 241/1990, è il Direttore Giovanni Paci;
- che sono state acquisite le dichiarazioni di legge relative alla capacità a contrarre con le amministrazioni pubbliche;
- 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:

- approvare lo schema di contratto di locazione per l'immobile ad uso abitativo, posto in Pistoia, via Puccini n. 22 ed identificato catastalmente al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 220, mappale 88 sub 32 con il sig. Bindi Aldo (dati personali omessi), così come allegato al presente atto a formarne sua parte integrante e sostanziale;
- autorizzare il Direttore Giovanni Paci alla stipula;
- dichiarare la presente determinazione immediatamente esecutiva;
- dare attuazione agli adempimenti inerenti la pubblicazione all'interno della sezione "Amministrazione Trasparente" del sito istituzionale (www.istitutiraggruppati.eu).

Il Direttore/Responsabile del Procedimento
(Giovanni Paci)

*Firmato digitalmente ai sensi e per gli effetti
del D. Lgs 82/2005 e s.m.i. e norme collegate*

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

Allegato

CONTRATTO DI LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA REP.
(Legge 9 dicembre 1998, n° 431, art 2, Comma 3)

L'anno duemilaventisei e questo di _____ del mese di giugno
(__/06/2026), in Pistoia, fra le seguenti parti:

Azienda Pubblica di Servizi alla Persona ISTITUTI RAGGRUPPATI (CF
90014590476), con sede in Pistoia, vicolo Malconsiglio n. 4, in persona del
Direttore Giovanni Paci (CF) nato a il , e per ciò nel nome, per conto e
nell'interesse dell'Ente rappresentato, in adempimento della Determinazione n.
___ del __ giugno 2026, esecutiva ai sensi di legge

PARTE

LOCATRICE

E

BINDI ALDO (CF) nato a il ,

PARTE CONDUTTRICE

PREMESSO

- che l'Azienda Istituti Raggruppati è proprietaria dell'immobile ad uso abitativo, posto in Pistoia, via Puccini n. 22 ed identificato catastalmente al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 220, mappale 88 sub 32, della superficie di mq. 107,42 circa, condotto in locazione dalla Sig.ra Brandi Rosa con contratto rep. 907 del 19.07.2011;
- che il citato contratto andrà a scadere il 30 giugno 2026 e l'Azienda ha inviato regolare e tempestiva disdetta con lettera del 10 novembre 2025 prot. U439;

- che il Sig. Bindi Aldo, figlio convivente della Sig.a Brandi, ha manifestato l'intenzione di proseguire nel rapporto locativo, chiedendo che, a causa della avanzata età e delle condizioni di salute della madre, il nuovo contratto fosse a lui intestato;
- che l'Azienda ha accolto la richiesta del Sig. Bindi;
- che le parti hanno convenuto di stipulare un nuovo "CONTRATTO DI LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA", come previsto dalla Legge n. 431/1998, con decorrenza 1 luglio 2026 e canone mensile € 580,00 (cinquecentottanta/00).

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OGGETTO

L'Azienda Istituti Raggruppati, come sopra rappresentata, concede in locazione ad uso abitativo al Sig. Bindi Aldo, che accetta per sé ed aventi causa, il terratetto sito in Pistoia, via Puccini n. 22, composto al piano terra da ingresso esclusivo, al piano primo da cucina, soggiorno, piccolo WC e due piccoli ripostigli ed al piano secondo da due camere e bagno.

L'unità immobiliare, catastalmente identificata al N.C.E.U. al foglio 220, mappale 88 sub 32, ha una superficie di mq. 107,42 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 1 luglio 2026 e sino al 30 giugno 2029.

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

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. del 5.6.2018, è convenuto in € 6.960,00 (seimilanovecentosessanta/00) che il conduttore si obbliga a corrispondere in rate mensili uguali anticipate di € 580,00 (cinquecentoottanta/00) ciascuna scadente il 5 di ogni mese. Il canone

viene aggiornato ogni anno, per gli anni successivi al primo, nella misura del 75% della variazione ISTAT, come previsto dall'Accordo territoriale.

Sono a carico del conduttore gli oneri relativi al contributo di bonifica del Consorzio Medio-Valdarno anche pro-quota il cui importo sarà comunicato annualmente dall'Azienda proprietaria per ottenere il relativo rimborso.

Articolo 4 – DEPOSITO CAUZIONALE

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, si da atto che la dante causa della parte conduttrice ha versato al locatore la somma di € 900,00 (novecento/00), non imputabile in conto canoni e non produttiva di interessi. 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 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 quanto 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 una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'art. 55 della Legge n. 392/1978.

Il ritardato o mancato pagamento porterà al riconoscimento degli eventuali danni ed all'applicazione degli interessi di mora sulle somme dovute in una misura che viene sin d'ora fissata nel doppio degli interessi legali maturati nello stesso periodo, oltre alla refusione delle spese legali in cui la parte locatrice sia incorsa per il recupero del credito; salvo sempre il diritto alla risoluzione del contratto.

Articolo 7 – USO

L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione della parte conduttrice 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.

Articolo 9 – CONSEGNA

Il Sig. Bindi dichiara di avere visitato l'immobile locato, di averlo trovato adatto all'uso convenuto e, pertanto, di prenderlo in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode dello stesso. Si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stesso stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.

E' in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti e tenere comportamenti che possono recare molestia agli abitanti dei fabbricati confinanti.

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.

Ove venissero eseguite all'immobile opere di manutenzione straordinaria, la parte proprietaria si riserva di integrare il canone di locazione con un aumento non superiore all'interesse legale sul capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati.

Articolo 11 – ACCESSO

Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare 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 – VARIE

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

Qualunque modifica al presente contratto non può avere luogo e non può essere provata se non con atto scritto.

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).

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.

La presente scrittura, che consta di sei facciate, verrà registrata per il primo anno di validità, 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

Bindi Aldo

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 e 12 del presente contratto.

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

ISTITUTI RAGGRUPPATI

Bindi Aldo

AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

Dott. Giovanni Paci