

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

n. 28 del 6 maggio 2025

Oggetto: Contratto di locazione di immobile ad uso abitativo. Bandinelli Velia.

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, Piazzetta Santo Stefano n. 15, piano primo, della superficie di mq. 73 circa, catastalmente rappresentato al C.F. foglio 223, mappale 341, sub 24, ed un locale ad uso rimessa posto al piano terreno dello stesso edificio, catastalmente rappresentato al C.F. foglio 223 mappale 342 sub 5, della superficie di mq 18 circa; immobili condotti in locazione con precedente contratto dalla Sig.a Bandinelli Velia (C.F. BNDVLE53A52G912F);
- che con lettera Racc. A/R del 29.5.2024 prot. U208, l'Azienda ha comunicato tempestiva disdetta del contratto per la scadenza del 30.4.2025;
- che le parti hanno convenuto di stipulare un nuovo "contratto di locazione abitativa agevolata", come previsto dalla Legge n. 431/1998, con decorrenza 1 maggio 2025 e canone mensile € 500,00.

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.ra Bandinelli Velia (C.F. BNDVLE53A52G912F), 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

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 duemilaventicinque questo dì _____ del mese di aprile (___/___/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 **Velia Bandinelli** (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, Piazzetta Santo Stefano n. 15, piano primo, della superficie di mq. 73 circa, catastalmente rappresentato al C.F. foglio 223, mappale 341, sub 24, ed un locale ad uso rimessa posto al piano terreno dello stesso edificio, catastalmente rappresentato al C.F. foglio 223 mappale 342 sub 5, della superficie di mq 18 circa; immobili condotti in locazione con precedente contratto dalla stessa Sig.a Bandinelli;
- che con lettera Racc. A/R del 29.5.2024 prot. U208, l'Azienda ha comunicato tempestiva disdetta del contratto per la scadenza del 30.4.2025;

- che le parti hanno convenuto di stipulare un nuovo “CONTRATTO DI LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA”, come previsto dalla Legge n. 431/1998, con decorrenza 1 maggio 2025 e canone mensile € 500,00 (cinquecento/00).

Ciò premesso

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OGGETTO

L'Azienda Istituti Raggruppati concede in locazione ad uso abitativo alla Sig.a Velia Bandinelli, che accetta per sé ed aventi causa, l'unità immobiliare sita in Pistoia, Piazza S. Stefano n. 15, piano primo, composta da ingresso, disimpegno, cucina, ripostiglio, soggiorno, due camere e bagno, con una superficie di mq. 73 circa, oltre al vano ad uso rimessa posto al piano terreno dello stesso edificio di mq 18. Le due unità immobiliari sono catastalmente identificate al C.F. al foglio 223 mappale 341 sub 24, l'appartamento, e mappale 342 sub 5, la rimessa; entrambe come meglio individuate dalla planimetria allegata al presente contratto.

Articolo 2 - DURATA

Il contratto è stipulato per la durata di tre (3) anni a partire dal 1 maggio 2025 e sino al 30 aprile 2028. 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. e depositato il 21 giugno 2018 presso il Comune di Pistoia, è convenuto in € 6.000,00 (settemila/00) che il conduttore si obbliga a corrispondere in rate mensili uguali anticipate di € 500,00 (cinquecento/00) ciascuna scadenti il 10 di ogni mese. Il canone viene aggiornato ogni anno nella misura del 75% della variazione ISTAT, come previsto dall'Accordo territoriale.

Sono a carico della conduttrice gli oneri relativi al contributo di bonifica 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, si da atto che la parte conduttrice ha versato al locatore, che con la firma del contratto ne rilascia quietanza, la

somma di € _____ (_____/00), non imputabile in conto canoni e produttiva – salvo che la durata contrattuale minima non sia superiore ad anni quattro, ferma la proroga del contratto per due anni – di interessi legali riconosciuti al conduttore al termine di ogni anno di locazione. Il deposito cauzionale 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 quant'altro dovuto anche per oneri condominiali e accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni della parte 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 il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'art. 55 della Legge n. 392/1978.

Articolo 7 – USO

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

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

La Sig.a Velia Bandinelli 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. La parte conduttrice 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 alla parte conduttrice di compiere atti e tenere comportamenti che possono recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

Le parti danno atto, ai sensi dell'art. 1590 c.c., che l'appartamento si trova in buono stato locativo.

Articolo 10 – MODIFICHE, INNOVAZIONI, MIGLIORIE

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.

Articolo 11 – ACCESSO

La parte conduttrice 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 – ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA

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

Articolo 13 – VARIE

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.

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

Velia Bandinelli

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

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
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA
Dott. Giovanni Paci

Velia Bandinelli