

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

n. 64 del 6 novembre 2025

Oggetto: Contratto di locazione di immobile ad uso abitativo. Del Moro Umberto.

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, Piazza Santo Stefano n. 11, piano secondo, catastalmente identificato al Catasto Edilizio Urbano al Foglio 223, mappale 342 sub 4, da tempo condotto in locazione dal Sig. Del Moro Umberto (C.F. DLMMRT36L23G713C);
- che con lettera Racc. A/R del 29 novembre 2024 prot. U451, l'Ente proprietario ha comunicato disdetta per finita locazione, a seguito della quale il conduttore ha manifestato l'intenzione di proseguire nel rapporto;
- che, condotte le trattative tra i rappresentanti degli Istituti Raggruppati e l'affittuario finalizzate al rinnovo del contratto, le parti hanno convenuto di stipulare un nuovo "CONTRATTO DI LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA", come previsto dalla Legge n. 431/1998, con decorrenza 1 novembre 2025 e canone mensile di € 460,00 (quattrocentosessanta/00);
- che, ad oggi, il Sig. Del Moro risulta aver corrisposto tutto quanto dovuto in relazione al cessato rapporto e nulla ha da pretendere dall'Ente locatario.

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 il Sig. Del Moro Umberto (C.F. DLMMRT36L23G713C), 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 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

il Sig. **Del Moro Umberto** (C.F.), nato a il , ed ivi residente in ;

PARTE CONDUTTRICE

PREMESSO

- che l'Azienda Istituti Raggruppati è proprietaria di un appartamento ad uso civile abitazione, sito in Pistoia, Piazza Santo Stefano n. 11, piano secondo, catastalmente identificato al Catasto Edilizio Urbano al Foglio 223, mappale 342 sub 4, da tempo condotto in locazione dal Sig. Del Moro;
- che con lettera Racc. A/R del 29 novembre 2024 prot. U451, l'Ente proprietario ha comunicato disdetta per finita locazione, a seguito della quale il conduttore ha manifestato l'intenzione di proseguire nel rapporto;

- che, condotte le trattative tra i rappresentanti degli Istituti Raggruppati e l'affittuario finalizzate al rinnovo del contratto, le parti hanno convenuto di stipulare un nuovo “CONTRATTO DI LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA”, come previsto dalla Legge n. 431/1998, con decorrenza 1 novembre 2025 e canone mensile di € 460,00 (quattrocentosessanta/00);
- che, ad oggi, il Sig. Del Moro risulta aver corrisposto tutto quanto dovuto in relazione al cessato rapporto e nulla ha da pretendere dall'Ente locatario.

Ciò posto

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OGGETTO

L'Azienda Istituti Raggruppati concede in locazione ad uso abitativo al Sig. Del Moro Umberto, che accetta per sé ed aventi causa, l'appartamento sito in Pistoia, Piazzetta Santo Stefano n. 11, piano secondo, composto da ampio ingresso, soggiorno, cucina, due camere, ripostiglio e bagno. L'unità immobiliare è catastalmente identificata al C.E.U. al foglio 223 mappale 342 sub 4, ha una superficie di mq 130 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 novembre 2025 e sino al 31 ottobre 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 € 5.520,00 (cinquemilacinquecentoventi/00) che il conduttore si obbliga a corrispondere in rate mensili uguali anticipate di € 460,00 (quattrocentosessanta/00) ciascuna, 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 4 – DEPOSITO CAUZIONALE

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, si da atto che la parte conduttrice ha versato al locatore, che con la firma del presente contratto ne rilascia quietanza, la somma di € 830,00 (ottocentotrenta/00) pari a due mensilità del canone, non imputabile in conto canoni e non produttiva – salvo che la durata contrattuale minima non sia superiore ad anni tre, ferma la proroga del contratto per due anni – di interessi legali. 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 – ONERI ACCESSORI

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella "Oneri accessori", allegato G al decreto emanato dal Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze, ai sensi dell'art 4, comma 2, della Legge n. 431/1998. 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 presso il locatore dei documenti giustificativi delle spese effettuate.

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 al conduttore. Questi corrisponderà la quota si sua spettanza pari alla metà.

Articolo 7 – PAGAMENTO E RISOLUZIONE

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà 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.

Articolo 8 – USO

L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e dei familiari con esso 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

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. Il conduttore 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.

Le parti danno atto che l'unità immobiliare, ai sensi dell'art. 1590 c.c., si trova in normale stato di manutenzione.

Articolo 11 – 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.

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.

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

Il conduttore dichiara di avere preso visione dell'Attestato di Prestazione Energetica di cui alla Legge n. 90/2013 e di essere stato informato 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).

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

AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

Dott. Giovanni Paci

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

Umberto Del Moro