

n. 71 del 20 novembre 2025

Oggetto: Contratto di locazione agraria con pattuizioni in deroga ex art. 45 Legge 3 maggio 1982 n. 203. Chiti Marco e Chiti Gino Stefano.

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 sin da epoca anteriore al 1939 la famiglia dei Sig.i Chiti conduce il podere di proprietà degli Istituti Raggruppati denominato Acqualunga, in Pistoia, località Chiazzano, via Girone di Mezzo n. 36 (rapporto disciplinato dal contratto di locazione agraria rep. 1023/2016 con scadenza prevista al novembre 2025) del quale, oltre al fabbricato, fanno parte alcuni terreni (con superficie ridotta rispetto a quelli condotti in affitto dall'origine); tutto catastalmente identificato al foglio 227, particelle 156, 157 porzione, 158, 370 e 507 porzione, con superficie di ha 2.63.35;
- che l'Azienda proprietaria, con lettera Racc. A/R del 29 maggio 2024 prot. n. 206/2024, ha comunicato tempestiva disdetta del rapporto locativo per la scadenza del 10 novembre 2025;
- che il rapporto, intestato sin dall'origine al Sig. Mario Chiti deceduto il 28 novembre 2016, e successivamente anche alla cognata Anna Maria Baldanzi, anch'essa deceduta, è stato rinnovato in capo ai soli Marco e Gino Stefano Chiti;
- che, a seguito della disdetta, il 10 settembre 2025 si è tenuto un incontro tra i rappresentanti dell'Azienda ed i Sig.i Chiti, durante il quale i primi hanno comunicato che l'eventuale rinnovo avrebbe riguardato i soli terreni, essendo intenzione dell'Azienda porre in vendita il fabbricato;
- che i Sig.i Chiti hanno manifestato l'intenzione di rinnovare il contratto per i terreni, chiedendo di poter utilizzare una piccola porzione del fabbricato come rimessaggio di macchinari e utensili da lavoro, fino a che non si concretizzerà la trattativa di vendita;
- che le parti, Istituti Raggruppati e i Sig. Chiti, hanno instaurato trattative per addivenire alla stipula di un nuovo contratto, avente ad oggetto il terreno come sopra individuato, con l'uso temporaneo di porzione del fabbricato, decorrenza 11 novembre, durata di anni sei, canone annuo € 2.500,00 (duemilacinquecento/00);
- che la possibilità di stipulare validi patti in deroga è stata essenziale e determinante nella formazione della volontà contrattuale delle parti.

Considerato:

- che con precedente determinazione n. 62 del 4 novembre 2025 si era provveduto ad approvare un primo schema di contratto che le OO.PP.AA interessate, a seguito di ulteriori verifiche, hanno ritenuto di non poter sottoscrivere tale contratto nella forma precedentemente concordata chiedendone una nuova versione corrispondente a quella allegata al presente atto che prevede l'individuazione delle particelle assegnate ai singoli sottoscrittori;
- che è quindi necessario annullare la precedente determinazione n. 62 del 4 novembre 2025 e procedere con questo nuovo atto;
- che al fine di procedere alla stipula della nuova versione 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 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:

1. annullare in autotutela la determinazione n. 62 del 4 novembre 2025;

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

2. approvare lo schema di contratto di locazione agraria con pattuizioni in deroga ex art. 45 Legge 3 maggio 1982 n. 203 con i sigg.ri Chiti Marco (C.F. CHTMRC60C02G713A) e Chiti Gino Stefano (C.F. CHTGST58E25G713J) così come allegato al presente atto a formarne sua parte integrante e sostanziale;
3. autorizzare il Direttore Giovanni Paci alla stipula;
4. dichiarare la presente determinazione immediatamente esecutiva;
5. 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
SCRITTURA PRIVATA **REP. N.**

Contratto di locazione agraria con pattuizioni in deroga ex art. 45 Legge 3 maggio 1982 n. 203.

L'anno duemilaventicinque e questo di ____ del mese di novembre (__/11/2025) in Pistoia, nei locali degli Istituti Raggruppati – Azienda Pubblica di Servizi alla Persona posti in vicolo Malconsiglio n. 4, fra le parti:

- **Azienda Pubblica di Servizi alla Persona Istituti Raggruppati** (C.F. 90014590476) con sede in Pistoia, vicolo Malconsiglio n. 4, così come rappresentata dal Dott. 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 n. del , esecutiva ai sensi di legge

PARTE LOCATRICE

E

- **Marco Chiti** (C.F.) nato a il e residente in , via ;
- **Gino Stefano Chiti** (C.F.) nato a il e residente in , via

PARTE CONDUTTRICE

Parti rispettivamente assistite da:

- Sig. **Sandro Orlandini**, in rappresentanza della organizzazione professionale agricola Confederazione Italiana Agricoltori, sezione proprietari (per Istituti Raggruppati);
- Sig.a **Francesca Menchi**, in rappresentanza della organizzazione professionale agricola Associazione Nazionale Coltivatori a Contratto Agrario (ANCCA) della Confederazione Italiana Agricoltori (per Chiti);

PREMESSO:

- che sin da epoca anteriore al 1939 la famiglia dei Sig.i Chiti conduce il podere di proprietà degli Istituti Raggruppati denominato Acqualunga, in Pistoia, località Chiazzano, via Girone di Mezzo n. 36

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

(rapporto disciplinato dal contratto di locazione agraria rep. 1023/2016 con scadenza prevista al novembre 2025) del quale, oltre al fabbricato, fanno parte alcuni terreni (con superficie ridotta rispetto a quelli condotti in affitto dall'origine); tutto catastalmente identificato al foglio 227, particelle 156, 157 porzione, 158, 370 e 748 (ex 507) porzione, con superficie di ha 2.63.35;

- che l'Azienda proprietaria, con lettera Racc. A/R del 29 maggio 2024 prot. n. 206/2024, ha comunicato tempestiva disdetta del rapporto locativo per la scadenza del 10 novembre 2025;

- che il rapporto, intestato sin dall'origine al Sig. Mario Chiti deceduto il 28 novembre 2016, e successivamente anche alla cognata Anna Maria Baldanzi, deceduta, è stato rinnovato in capo ai soli Marco e Gino Stefano Chiti;

- che, a seguito della disdetta, il 10 settembre 2025 si è tenuto un incontro tra i rappresentanti dell'Azienda ed i Sig.i Chiti, durante il quale i primi hanno comunicato che l'eventuale rinnovo avrebbe riguardato i soli terreni, essendo intenzione dell'Azienda porre in vendita il fabbricato;

- che i Sig.i Chiti hanno manifestato l'intenzione di rinnovare il contratto per i terreni, chiedendo di poter utilizzare una porzione del fabbricato come rimessaggio di macchinari e utensili da lavoro, fino a che non si concretizzerà la trattativa di vendita;

- che le parti, Istituti Raggruppati e i Sig. Chiti, hanno instaurato trattative per addivenire alla stipula di un nuovo contratto, avente ad oggetto il terreno come sopra individuato da concedere in due porzione di pari superficie ai due conduttori, con l'uso temporaneo di porzione del fabbricato, decorrenza 11 novembre, durata di anni sei, canone complessivo annuo € 2.500,00 (duemilacinquecento/00);

- che la possibilità di stipulare validi patti in deroga nei termini che seguiranno è stata essenziale e determinante nella formazione della volontà contrattuale delle parti;

PREMESSO ULTERIORMENTE

- che l'assistenza delle OO.PP.AA. qui costituite viene prestata ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 45 Legge n. 203/1982;
- che le stesse organizzazioni sono fattivamente intervenute nelle trattative preparatorie dell'accordo;
- che, nel redigere questo atto, sempre con l'assistenza delle OO.PP.AA., sono stati considerati e valutati con attenzione tutti gli elementi inerenti il fondo oggetto di affitto (fertilità, dimensione, esistenza di fabbricati e di altre strutture, ubicazione, tipo di coltura e quanto altro necessario);
- che, stante quanto precede, i rappresentanti delle OO.PP.AA. qui presenti dichiarano di poter sottoscrivere questo accordo poiché, sia sotto il profilo normativo che sotto quello economico, i contrapposti interessi hanno raggiunto un adeguato equilibrio.

Ciò posto

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

1. L'Azienda Istituti Raggruppati di Pistoia, come in principio rappresentata, concede in locazione agraria al Sig. Marco Chiti, che accetta, il terreno di proprietà degli Istituti Raggruppati, in Pistoia, località Chiazzano, via Girone di Mezzo n. 36, facente parte del Podere Acqualunga, rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia foglio 227, 157 porzione (ha 1.06.38), 158 (ha 0.18.50), 370 (ha 0.00.75) per una superficie complessiva di ha 1.25.63 circa; come meglio specificato nella planimetria allegata contrassegnata con la lettera A porzione b).

L'Azienda Istituti Raggruppati di Pistoia, come in principio rappresentata, concede in locazione agraria al Sig. Gino Stefano Chiti, che accetta, il terreno di proprietà degli Istituti Raggruppati, in Pistoia, località Chiazzano, via Girone di Mezzo n. 36, facente parte del Podere Acqualunga, rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia foglio 227, 157 porzione (ha 0.93.62) e 748 (ha 0.32.00) per una superficie complessiva di ha 1.25.62 circa; come meglio specificato nella planimetria allegata contrassegnata con la lettera A porzione b).

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

Le parti concordano che i conduttori potranno continuare ad utilizzare il fabbricato, come delimitato nella planimetria allegata contrassegnata con la lettera B, al fine di riporre attrezzi da lavoro e macchinari agricoli.

Al momento in cui dovesse concretizzarsi la trattativa per la vendita del fabbricato, l'Azienda né darà comunicazione scritta agli affittuari che avranno tre mesi di tempo per il rilascio della porzione occupata, che dovrà essere liberata da tutto quanto ivi insistente di loro proprietà.

2. Il rapporto di locazione avrà durata di anni sei, con decorrenza dal giorno 11 novembre 2025 e scadenza 10 novembre 2031. Il contratto si rinnoverà per un uguale periodo, a meno che una delle parti non comunichi all'altra l'intenzione di non rinnovare il rapporto; comunicazione che dovrà essere inviata con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o PEC almeno un anno prima della scadenza.

Nel caso di comunicazione da parte dell'Azienda per il rilascio della porzione di fabbricato, i conduttori potranno decidere di restituire anche il terreno condotto in locazione, risolvendo così anticipatamente il contratto.

In questo caso entrambi i conduttori dovranno assumere la medesima decisione di rilasciare anticipatamente oppure di proseguire nel contratto e dovranno darne comunicazione all'Azienda entro tre mesi dal ricevimento della lettera della proprietaria. In caso di disaccordo tra i signori Chiti l'Azienda si riserva di decidere sulla prosecuzione o sulla risoluzione anticipata.

3. Tenuto conto delle colture effettivamente praticate, il canone annuo complessivo è stabilito in € 2.500,00 (duemilacinquecento/00)

Ciascuno dei conduttori sarà gravato del pagamento annuo di € 1.250,00 che verserà in due rate semestrali anticipate scadenti il giorno 11 novembre e 11 maggio di ogni anno, pari ad € 625,00 (seicentoventicinque/00) ciascuna.

Detto canone sarà automaticamente aggiornato a cadenza triennale in base al cumulo del cento per cento (100%) dell'indice ISTAT nei tre anni precedenti (primo aggiornamento novembre 2028).

Nell'ipotesi in cui, in virtù di emanande norme, il canone legale dovesse risultare superiore a quello pattuito, esso nuovo canone, più vantaggioso per l'Ente concedente, troverà applicazione anche in questo rapporto.

4. Sono a carico dei conduttori la manutenzione ordinaria del terreno e la pulizia dei fossi di pertinenza.

I conduttori sono inoltre tenuti al rimborso della quota annua relativa al tributo dovuto al Consorzio Medio-Valdarno, da corrispondersi entro sessanta giorni dalla comunicazione del relativo importo da parte dell'Azienda proprietaria.

5. Comporta grave inadempienza contrattuale, ai sensi dell'art. 5 legge n. 203/1982, il mancato pagamento di una semestralità. Il contratto si intenderà risolto nel caso in cui la morosità non sia sanata nel termine indicato nella diffida scritta del proprietario.

Il ritardato o mancato pagamento porterà al riconoscimento degli eventuali danni ed all'applicazione degli interessi di mora sulle somme non pagate 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.

6. Al presente contratto si applicano, per quanto di competenza e con efficacia normativa vincolante, tutti gli accordi che scaturiscono dall'allegato documento. In modo particolare, i contraenti dichiarano di avere preso attenta visione dei punti relativi ai patti in deroga in ordine alle seguenti questioni:

- miglioramenti, addizioni, trasformazioni e manutenzioni straordinarie;
- obbligo di segnalare le variazioni di coltura.

Tali patti vengono espressamente approvati.

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

7. Alla scadenza del contratto (novembre 2031), il terreno, salvo proroghe motivate e concesse, dovrà essere restituito libero e vacuo da cose e coltivazioni. Diversamente sarà dovuta una somma pari al 2% della rata semestrale per ogni giorno di ritardo nella restituzione.

8. I rappresentanti delle OO.PP.AA. sottoscrivono l'accordo con ciò attestando la propria assistenza e consenso ai patti qui contenuti, ai sensi dell'art. 45 Legge n. 203/1982. Ne consegue la perfetta validità ed efficacia delle deroghe contemplate.

9. Per quanto non espressamente previsto, le parti si riportano alla vigente legislazione speciale ed alla normativa del Codice Civile.

10. Con riferimento alle disposizioni previste dal Regolamento U.E. n. 2016/679 sulla tutela della privacy, le parti si danno atto reciprocamente che i dati personali, forniti obbligatoriamente per la stipula del presente contratto, sono oggetto di trattamento informatico e/o manuale, e potranno essere utilizzati esclusivamente per gli adempimenti degli obblighi contrattuali, la gestione amministrativa del rapporto locativo, rapporti con le pubbliche amministrazioni e l'autorità giudiziaria e per gli adempimenti di legge relativi a norme civilistiche, fiscali e contabili.

La presente scrittura, che consta di sei facciate su foglio uso bollo, sarà registrata per l'intero periodo con importo a carico dei conduttori.

Letto, approvato e sottoscritto.

Per ISTITUTI RAGGRUPPATI
Azienda Pubblica di Servizi alla Persona
Dott. Giovanni Paci

Marco Chiti

Gino Stefano Chiti

Per CONF. ITALIANA AGRICOLTORI
Sandro Orlandini

Per ANCCA Conf. Italiana Agricoltori
Francesca Menchi