

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

n. 79 del 22 dicembre 2025

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

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 l’Azienda Istituti Raggruppati è proprietaria di porzione del Podere denominato “Casetta 2”, sito in Pistoia, località Ponte a Bargi, catastalmente rappresentato al C.T. del Comune di Pistoia al foglio 250, particelle 158/a con superficie di mq 19.220, 226/a con superficie di mq 2.240,00 e 302/a con superficie di mq 1.470, per complessivi mq 22.930, terreno condotto in locazione da Raskaj e Miruku società agricola semplice con contratti rep. 1073/2019 e 1075/2019;
- che i contratti sopra indicati andranno a scadere il prossimo 31.12.2025 e l’Azienda proprietaria ha intimato tempestiva disdetta con lettera inviata via PEC il 2.10.2024, prot. U. n. 355;
- che, a seguito di richiesta pervenuta dal solo Sig. Raskaj Nikolin titolare della omonima ditta individuale con sede in Pistoia, via di Montalbano n. 52 (P. IVA 02055030478), anche a mezzo della commercialista Dott.ssa Francesca Corsini, questi intende rinnovare il contratto;
- che, intavolate trattative, le parti intendono addivenire alla stipula di un contratto di locazione, relativamente a detto terreno, in capo al solo Sig. Raskaj, con previsione di patti in deroga, ex art. 45 Legge n. 203/1982, decorrenza dal 1 gennaio 2026 e canone annuo € 7.000,00;
- che la possibilità di stipulare validi patti in deroga nei termini che seguiranno è stata essenziale e determinante nella formazione della volontà contrattuale dell’Ente proprietario;.

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 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. approvare lo schema di contratto di locazione agraria con pattuizioni in deroga ex art. 45 Legge 3 maggio 1982 n. 203 con il Sig. Raskaj Nikolin (C.F. RSKNLN90T04Z100Y) titolare della omonima ditta individuale con sede in Pistoia, via di Montalbano n. 52 (P. IVA 02055030478), 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

SCRITTURA PRIVATA

REP. N. 1178

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

L'anno duemilaventicinque e questo dì del mese di dicembre (__/12/2025) in Pistoia, nei locali degli Istituti Raggruppati – Azienda Pubblica di Servizi alla Persona posti in vicolo Malconsiglio n. 4, fra:

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

E

- **RASKAJ NIKOLIN** (C.F.) nato a il e residente in , v stato civile libero, cittadino albanese, titolare del permesso di soggiorno n. , rilasciato il , titolare della omonima ditta individuale con sede in Pistoia, via di Montalbano n. 52 (P. IVA 02055030478);

dall'altra

- Parti rispettivamente assistite da:

- Sig. **Orlandini Sandro**, per Confederazione Italiana Agricoltori Toscana Centro, per la parte proprietaria;
- Sig.a **Francesca Menchi**, in rappresentanza della organizzazione professionale agricola Associazione Nazionale Coltivatori a Contratto Agrario (ANCCA) della Confederazione Italiana Agricoltori (per Raskaj);

PREMESSO:

- che l'Azienda Istituti Raggruppati è proprietaria di porzione del Podere denominato "Casetta 2", sito in Pistoia, località Ponte a Bargi, catastalmente rappresentato al C.T. del Comune di Pistoia al foglio 250, particelle 158/a con superficie di mq 19.220, 226/a con superficie di mq 2.240,00 e 302/a con superficie di mq 1.470, per complessivi mq 22.930, terreno condotto in locazione da Raskaj e Miruku società agricola semplice con contratti rep. 1073/2019 e 1075/2019;
- che i contratti sopra indicati andranno a scadere il prossimo 31.12.2025 e l'Azienda proprietaria ha intimato tempestiva disdetta con lettera inviata via PEC il 2.10.2024, prot. U. n. 355;
- che, a seguito di richiesta pervenuta dal solo Sig. Raskaj Nikolin, anche a mezzo della commercialista Dott.ssa Francesca Corsini, questi intende rinnovare il contratto;

**ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA**

- che, intavolate trattative, le parti intendono addivenire alla stipula di un contratto di locazione, relativamente a detto terreno, in capo al solo Sig. Raskaj, con previsione di patti in deroga, ex art. 45 Legge n. 203/1982, decorrenza dal 1 gennaio 2026 e canone annuo € 7.000,00;
- che la possibilità di stipulare validi patti in deroga nei termini che seguiranno è stata essenziale e determinante nella formazione della volontà contrattuale dell'Ente proprietario;

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, contribuendo in modo determinante alla stesura dei principi informatori di carattere generale;
- che tali principi sono raccolti nel documento denominato "Allegato Tecnico" di seguito a questa scrittura, che ne costituisce parte integrante e sostanziale e sottoscritto dai contraenti e dalle OO.PP.AA.;
- 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), ciò al fine di ivi trasfondere - nel particolare e con gli adeguamenti del caso - i richiamati principi generali;
- 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;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

1. L'Azienda Istituti Raggruppati di Pistoia, come in principio rappresentata, concede in locazione agraria al Sig. Raskaj Nikolin che accetta, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, porzione del Podere denominato "Casetta 2", sito in Pistoia, località Ponte a Bargi, catastalmente rappresentato al C.T. del Comune di Pistoia al foglio 250, particelle 158/a, 226/a e 302/a, con superficie complessiva di mq 22.930 circa, come evidenziato nella planimetria allegata al presente atto, per attività vivaistica.
2. Il rapporto di locazione avrà durata di tre anni, con inizio il giorno 1 gennaio 2026 e scadenza 31 dicembre 2028. 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.

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

3. Tenuto conto delle colture effettivamente praticate, il canone annuo di locazione è stabilito in € 7.000,00 (settemila/00).

Il pagamento dovrà avvenire in due rate semestrali anticipate scadenti il giorno 10 gennaio e 10 luglio di ogni anno, pari ad € 3.500,00 (tremilacinquecento/00) ciascuna.

Detto canone sarà automaticamente aggiornato a cadenza annuale in base al cumulo del cento per cento (100%) dell'indice ISTAT nell'anno precedente. Si pattuisce che il primo aggiornamento sarà calcolato dalla rata di gennaio 2027.

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 del conduttore la manutenzione ordinaria del terreno e la pulizia dei fossi di pertinenza.

Il conduttore è inoltre tenuto 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. Costituisce 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 e all'applicazione degli interessi di mora sulle somme non pagate in 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 espressamente di aver 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.

7. Alla scadenza del contratto (dicembre 2028), il fondo, 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.

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

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 UE 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 adempimenti di legge relativi a norme civilistiche, fiscali e contabili.

La presente scrittura, che consta di quattro facciate, sarà registrata per l'intero periodo con importo pro quota del 50% a carico delle parti.

Letto, approvato e sottoscritto.

Per Istituti Raggruppati

Raskaj Nikolin

Azienda Pubblica di Servizi alla Persona

Paci Giovanni

Confederazione Italiana Agricoltori

Associazione Italiana Coltivatori

Toscana Centro

a contratto della Confederazione
Italiana Agricoltori di Pistoia

Orlandini Sandro

Francesca Menchi