

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

n. 45 del 7 luglio 2026

Oggetto: Contratto di locazione agraria con pattuizioni in deroga ex art. 45 Legge 3 maggio 1982 n. 203. CAPECCHI FRATELLI di Capecchi Marco Azienda Agricola. 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 sin da epoca anteriore al 1939 la famiglia Capecchi ha condotto in locazione alcuni terreni facenti parte del Podere denominato "Santa Maria dei Pazzi" di proprietà degli Istituti Raggruppati, in Pistoia (PT), località Masiano, via Vecchia Fiorentina, catastalmente rappresentati al C.T. del Comune di Pistoia, foglio 268, particella 50 porzione, 336 e 410 porzione;
- che l'ultimo contratto relativo all'affittanza agraria dei detti fondi rep. 1102/2020 è scaduto il 10 maggio 2026;
- che l'affittuario ha comunicato l'intenzione di proseguire nel rapporto;
- che le parti Istituti Raggruppati e Capecchi Marco in nome e per conto della CAPECCHI FRATELLI di Capecchi Marco Azienda Agricola (P.IVA 01986330478) con sede in Pistoia, via Vecchia Fiorentina n. 49/A, assistite dalle rispettive Organizzazioni Professionali Agricole, hanno instaurato trattative per addivenire alla stipula di un nuovo contratto, avente ad oggetto porzione dei descritti terreni per una superficie di ha 1.60.72 con previsione di patti in deroga ex art. 45 Legge n. 203/1982, per la durata di anni tre e mesi sei, decorrenza dall'11 maggio 2026 e canone annuo di € 5.950,00;
- 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;
- l'assistenza delle OO.PP.AA. è stata prestata ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 45 Legge n. 203/1982;
- le stesse organizzazioni sono fattivamente intervenute nelle trattative preparatorie dell'accordo;
- 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);
- stante quanto precede, i rappresentanti delle OO.PP.AA. hanno dichiarato di poter sottoscrivere questo accordo poiché, sia sotto il profilo normativo che sotto quello economico, i contrapposti interessi hanno raggiunto un adeguato equilibrio.

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;

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

- 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.;
- 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;
- contro la presente determinazione è possibile ricorrere per via giurisdizionale agli organi competenti nei termini di legge;
- 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. Marco Capecchi in nome e per conto della CAPECCHI FRATELLI di Capecchi Marco Azienda Agricola (P.IVA 01986330478), 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. Lgs 82/2005 e s.m.i. e norme collegate*

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA
SCRITTURA PRIVATA **REP. N.**

L'anno duemilaventisei e questo dì _____ del mese di luglio (___/07/2026) in Pistoia, nei
locali degli Istituti Raggruppati – Azienda Pubblica di Servizi alla Persona posti in vicolo
Malconsiglio n. 4, fra le parti:

PARTE LOCATRICE

- **CAPECCHI FRATELLI di Capecchi Marco Azienda Agricola** (P.IVA 01986330478) con sede in Pistoia, via Vecchia Fiorentina n. 49/A, in persona del titolare Capecchi Marco (C.F.) nato a il, ditta individuale esercente attività di florovivaismo;

- Sig. **Rudi Dreoni**, in rappresentanza della organizzazione professionale agricola CIA Agricoltori Italiani – Toscana Centro (per Istituti Raggruppati);
- Dott. **Andrea Di Vita**, in rappresentanza della organizzazione professionale agricola Federazione Provinciale Coltivatori Diretti di Pistoia (per Capecchi);

PREMESSO:

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

- che sin da epoca anteriore al 1939 la famiglia Capecchi ha condotto in locazione alcuni terreni facenti parte del Podere denominato “Santa Maria dei Pazzi” di proprietà degli Istituti Raggruppati, in Pistoia (PT), località Masiano, via Vecchia Fiorentina, catastalmente rappresentati al C.T. del Comune di Pistoia, foglio 268, particella 50 porzione, 336 e 410 porzione;
- che l’ultimo contratto relativo all’affittanza agraria dei detti fondi rep. 1102/2020 è scaduto il 10 maggio 2026;
- che l’affittuario ha comunicato l’intenzione di proseguire nel rapporto;
- che le parti Istituti Raggruppati e Capecchi Marco, assistite dalle rispettive Organizzazioni Professionali Agricole, hanno instaurato trattative per addivenire alla stipula di un nuovo contratto, avente ad oggetto porzione dei descritti terreni per una superficie di ha 1.60.72 con previsione di patti in deroga ex art. 45 Legge n. 203/1982, per la durata di anni tre e mesi sei, decorrenza dall’11 maggio 2026 e canone annuo di € 5.950,00;
- 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;
- 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);

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

- 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. Capecchi Marco, titolare della Capecchi Fratelli di Capecchi Marco Azienda Agricola che accetta, alcuni terreni facenti parte del podere denominato "Santa Maria dei Pazzi" di proprietà degli Istituti Raggruppati, in Pistoia (PT), località Masiano, della superficie di ha 1.60.72 circa, catastalmente rappresentati al C.T. del Comune di Pistoia, foglio 268 particella 50 porzione, 336 porzione e 410 porzione, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano; porzioni evidenziate con colore giallo nelle planimetrie allegate al presente atto individuate con lettere A] e B].

2. Il contratto di locazione avrà durata di anni tre, con inizio il giorno 11 maggio 2026 e scadenza 10 novembre 2029.

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.

3. Tenuto conto delle colture effettivamente praticate, il canone annuo di locazione è stabilito in € 5.950,00 (cinquemilanovecentocinquanta/00).

Il pagamento dovrà avvenire in due rate semestrali anticipate scadenti il giorno 11 novembre e 11 maggio di ogni anno, pari ad € 2.975,00 (duemilanovecento settantacinque00) ciascuna.

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

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 maggio 2029) .

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.

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

4. Costituisce grave inadempienza contrattuale, ai sensi dell'art. 5 legge n. 203/1982, il mancato pagamento di due 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.

5. 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.

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

Tali patti vengono espressamente approvati.

6. Alla scadenza del contratto (novembre 2029), 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.

7. 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.

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.

La presente scrittura, che consta di cinque facciate su foglio uso bollo, sarà registrata per l'intero periodo, con imposta a carico di entrambe le parti in egual misura.

Letto, approvato e sottoscritto.

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

Per CONF. ITALIANA AGRICOLTORI
Rudi Dreoni

Per CAPECCHI FRATELLI
di Capecchi Marco Azienda Agricola
Marco Capecchi

Per COLTIVATORI DIRETTI
Andrea Di Vita

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

ALLEGATO TECNICO

1) DETERMINAZIONE DEL CANONE

Il calcolo del canone è basato sui valori medi locativi della zona e concordato fra le parti in contraddittorio alla presenza delle rispettive OO.PP.AA..

I valori locativi sono riferiti alla coltura effettivamente praticata, ovvero alla reale potenzialità produttiva del fondo e ciò indipendentemente dall'attuale classamento catastale.

In corso di rapporto il canone complessivo sarà aggiornato a cadenza triennale in base alla variazione cumulata nel triennio precedente dell'indice ISTAT.

Nel caso che oggetto del contratto sia un terreno corredato da abitazione rurale il canone complessivo non potrà mai essere inferiore a quello risultante per il solo fabbricato applicando i parametri previsti dalla L.393/78 (tipologia art. 16 lettera F).

In ogni caso il canone calcolato con i criteri precedentemente esposti non potrà mai essere inferiore a quello risultante dall'applicazione senza alcuna deroga della L.203/82 o di eventuali nuove disposizioni legislative in materia.

2) MIGLIORAMENTI, ADDIZIONI, RIPARAZIONI E MANUTENZIONI STRAORDINARIE

Ove l'affittuario chieda di eseguire miglioramenti o addizioni al fondo locato e l'Ente non ritenga o non sia in condizioni di provvedere direttamente all'effettuazione degli interventi, la spesa potrà essere anticipata dall'affittuario medesimo con rivalsa sul canone del rispetto dei seguenti limiti e modalità:

a) durata dell'ammortamento: periodo residuo fino alla scadenza contrattuale;

b) tasso d'interesse applicabile all'anticipazione: nessuno

c) misura dell'ammortamento: non superiore al 25% del canone annuo in caso di migliorie apportate ai terreni e al 50% in caso di interventi sui soli fabbricati o congiuntamente su fabbricati e terreni; se la spesa preventivata non potesse essere completamente ammortata nel residuo periodo contrattuale, dietro specifica richiesta dell'affittuario, l'Ente può parzialmente derogare ai limiti sopracitati autorizzando un aumento delle percentuali fino ad un massimo di un ulteriore 15%.

L'affittuario che intende eseguire opere previste dal presente paragrafo deve richiedere all'Ente specifica autorizzazione, presentando un computo dettagliato delle opere ed il preventivo di spesa. L'Ente, dopo aver accertato se l'intervento proposto rientra nelle proprie finalità di politica agraria e la congruità tecnico-economica del medesimo, concede l'autorizzazione ad eseguire i lavori e, dopo il collaudo effettuato da tecnico di propria fiducia, predispone il piano di ammortamento della spesa con le modalità sopra citate.

In caso di disaccordo sulla opportunità e importo delle opere, fermi restando tutti i limiti, la decisione verrà demandata all'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura, ovvero all'organo che svolge le funzioni di tale Ispettorato.

Non è consentito, al di fuori delle modalità e dei limiti sopra citati, alcun intervento, con espressa conseguente affermazione che, comunque, nessun credito possa essere vantato a fine rapporto per questo titolo ed, altresì, espressa rinuncia al diritto di ritenzione.

3) NORME PARTICOLARI

L'affittuario si impegna a:

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

- a) coltivare diligentemente il fondo, curando in modo particolare la conservazione e reintegrazione della fertilità ed impiegando la diligenza del buon padre di famiglia;
- b) in caso di coltura vivaistica, restituire, al termine del contratto, il terreno libero da piante, ceppe e radici, livellato e arato normalmente;
- c) segnalare entro il 31 agosto di ogni anno le eventuali variazioni colturali che intende fare nell'annata agraria successiva, con esatta indicazione del terreno interessato, della sua superficie e del tipo di coltivazione da porre in essere. La mancata segnalazione è, di per sé, convenzionalmente grave inadempimento contrattuale soggetto alle sanzioni (e relative procedure) previste dall'art. 5 della L.302/82. L'Ente, per giustificati motivi, può sempre opporsi alla variazione richiesta;
- d) ottenere a sua esclusiva cura e spesa dalle autorità competenti le prescritte autorizzazioni o concessioni in caso di migliorie o modifiche dell'ordinamento produttivo ed in particolare di nuove colture vivaistiche in contenitore, costruzioni di serre o apprestamenti similari, realizzazione di bacini irrigui e nuova viabilità poderale.