DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

n. 59 del 3 *novembre 2026*

OGGETTO: Contratto di locazione agraria con pattuizioni in deroga ex art. 45 Legge 3 maggio 1982 n. 203. Eredi di Bartolini Osvaldo soc. semplice agricola. Approvazione schema e autorizzazione alla stipula.

IL DIRETTORE

Premesso che:

- fin da epoca antecedente al 1939 la famiglia Bartolini, oggi Eredi di Bartolini Osvaldo soc. semplice agricola (C.F. e P. IVA 01736880475), conduce in locazione una porzione di fabbricato rurale e terreno facenti parte del podere denominato “Maggiatiche” di proprietà degli Istituti Raggruppati, in Pistoia, località Masiano, via Vecchia Fiorentina n. 117, catastalmente rappresentati al C.T. di detto Comune al foglio 269, particelle 96a (porzione fabbricato) 78, 505a e 372 (terreni);

- il contratto di affitto agrario che ha regolato il rapporto rep. 1050 del 2017 è scaduto in data 10.11.2026 e che le parti concordemente intendono stipulare un nuovo contratto avente ad oggetto i soli terreni, considerato che il fabbricato è stato rilasciato in data antecedente alla scadenza;

- 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;

- le stesse organizzazioni sono fattivamente intervenute nelle trattative preparatorie dell’accordo, contribuendo in modo determinante alla stesura dei principi informatori di carattere generale;

- 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.;

- 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. 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:

- l'Azienda ha verificato la conformità con quanto previsto dal vigente Regolamento per la gestione delle locazioni del patrimonio immobiliare, trattandosi di domanda con prelazione da parte di precedente titolare di contratto di locazione;

- 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.

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.

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.

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.;

- 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..

Attestata la regolarità e la correttezza dell’azione amministrativa;

Evidenziato che avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale della Toscana entro 30 (trenta) giorni, ai sensi dell’art. 120 del d.lgs. 2 luglio 2010, n. 104.

DETERMINA

1. per le motivazioni esposte sopra, alle quali integralmente si rinvia, di:
2. approvare lo schema di contratto di locazione agraria con pattuizioni in deroga ex art. 45 Legge 3 maggio 1982 n. 203 con la Eredi di Bartolini Osvaldo soc. semplice agricola (C.F. e P. IVA 01736880475), 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. di disporre la pubblicazione del presente atto nella sezione «Amministrazione trasparente» del sito istituzionale, ai sensi del d.lgs. 14 marzo 2013, n. 33 e della legge 6 novembre 2012, n. 190;

IL DIRETTORE
Giovanni Paci

(documento firmato digitalmente ai sensi del d.lgs. 7 marzo 2005, n. 82 – CAD)

Giovanni Paci
03/11/2026 11:43:11 UTC+0100

Allegato

ISTITUTI RAGGRUPPATI

AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

SCRITTURA PRIVATA REP. N.

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

L'anno duemilaventisei e questo dì _____ del mese di novembre (__/11/2026) in Pistoia, nei locali degli Istituti Raggruppati – Azienda Pubblica di Servizi alla Persona posti in vicolo Malconsiglio n. 4, fra le parti:

- ISTITUTI RAGGRUPPATI Azienda Pubblica di Servizi alla Persona (C.F. 90014590476) con sede in Pistoia, vicolo Malconsiglio n. 4, in persona del Direttore Dott. Giovanni Paci (C.F. PCA GNN 65E18 G713V) e per ciò nel nome, per conto e nell'interesse dell'Ente rappresentato, in adempimento della Determinazione n. __ del __ novembre 2026, esecutiva ai sensi di legge

PARTE LOCATRICE

e

- Eredi di Bartolini Osvaldo soc. semplice agricola (C.F. e P. IVA 01736880475) con sede in Pistoia, località Masiano, via Vecchia Fiorentina n. 117, in persona dell'erede e legale rappresentante Sig. Bartolini Alfredo Stefano (C.F.)

PARTE CONDUTTRICE

Parti rispettivamente assistite da:

- Sig. Rudi Dreoni, in rappresentanza della CIA Agricoltori Italiani - Toscana Centro, per l'Azienda proprietaria;

- Dott. Andrea Di Vita, in rappresentanza della organizzazione professionale agricola Federazione Provinciale Coltivatori Diretti di Pistoia, per Eredi di Bartolini Osvaldo s.s.a.;

PREMESSO:

- che fin da epoca antecedente al 1939 la famiglia Bartolini conduce in locazione una porzione di fabbricato rurale e terreno facenti parte del podere denominato "Maggiatiche" di proprietà degli Istituti Raggruppati, in Pistoia, località Masiano, via Vecchia Fiorentina n. 117, catastalmente rappresentati al C.T. di detto Comune al foglio 269, particelle 96a (porzione fabbricato) 78, 505a e 372 (terreni);

- che il contratto di affitto agrario che ha regolato il rapporto rep. 1050 del 2017 è scaduto in data 10.11.2026 e che le parti concordemente intendono stipulare un nuovo contratto avente ad oggetto i soli terreni, considerato che il fabbricato è stato rilasciato in data antecedente alla scadenza;

- 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 alla società semplice agricola Eredi di Bartolini Osvaldo, che come sopra rappresentata accetta, i terreni della superficie di ha 4.54.50 circa, facenti parte del podere denominato "Maggiatiche", in Pistoia, località Masiano, via Vecchia Fiorentina n. 117; tutto catastalmente rappresentato al C.T. di detto Comune al foglio 269, particelle 78, 505a e 372, come evidenziato nella planimetria allegata al presente atto.

2. Il rapporto di locazione avrà durata di anni 9 (nove) con decorrenza 11 novembre 2026 e scadenza 10 novembre 2035.

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 € 17.270,00 (diciassettemiladuecentosettanta/00)

Il pagamento dovrà avvenire in due rate semestrali anticipate scadenti il giorno 11 novembre e 11 maggio di ogni anno, pari ad € 8.635,00 (ottomilaseicento trentacinque/00) ciascuna.

Detto canone sarà automaticamente aggiornato in base al cento per cento (100%) dell'indice ISTAT rispetto all'anno precedente.

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.

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.

4. 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 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.

5. Il conduttore si obbliga a coltivare diligentemente il fondo secondo le regole della buona tecnica agraria e si impegna a mantenerne la produttività . Si obbliga, inoltre, ad eseguire l'ordinaria manutenzione del terreno e la periodica pulizia dei fossi di pertinenza.

In caso di inadempimento, il proprietario dovrà inviare una contestazione scritta, concedendo un termine massimo per provvedere, decorso il quale potrà agire in giudizio per ottenere la risoluzione del contratto e il rilascio del terreno.

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 (novembre 2035), 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.

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/io manuale e potranno essere utilizzati solo per gli adempimenti degli obblighi contrattuali, la gestione amministrativa del rapporto, rapporti con le pubbliche amministrazioni e l'autorità giudiziaria e per adempimenti di legge relativi a norma civilistiche, fiscali e contabili.

La presente scrittura, che consta di cinque facciate su foglio uso bollo, sarà registrata per l'intero periodo.

Letto, approvato e sottoscritto.

Per Istituti Raggruppati
Azienda Pubblica di Servizi alla Persona
Dott. Giovanni Paci

Per Eredi di Bartolini Osvaldo
Società Semplice Agricola
Alfredo Stefano Bartolini

Per CIA Sez. proprietari
Rudi Dreoni

Per Coltivatori Diretti
Dott. Andrea Di Vita

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 nuovi 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 sopraccitati 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 demandato 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:

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.