

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

n. 70 del 17 novembre 2021

Oggetto: Contratto di locazione di fondo rustico con pattuizioni in deroga ex art. 45 Legge 3 maggio 1982 n. 203. Vivai Piante Biagini Simone. Approvazione schema di contratto.

IL DIRETTORE

Visti:

lo Statuto;
il Regolamento di organizzazione;
il Regolamento di contabilità;
la Legge Regionale Toscana n. 43 del 3 agosto 2004 "Riordino e trasformazione delle istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza (IPAB). Norme sulle aziende pubbliche di servizi alla persona";
la Legge 7 agosto 1990, n. 241 "Nuove norme sul procedimento amministrativo";
il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali".

Premesso che:

- con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 41/2020 è stato approvato il bilancio di previsione per l'anno 2021;
- con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 18/2019 è stato nominato il Direttore di Istituti Raggruppati Azienda Pubblica di Servizi alla Persona nella persona del Dott. Giovanni Paci;
- con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 1 del 5 marzo 2021 è stato approvato l'Aggiornamento 2021 del Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e Piano triennale per la trasparenza e l'integrità così come previsto dal d.lgs. n. 33/2013 e s.m.i.;
- con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 39 del 27 settembre 2019 è stato approvato il Regolamento per la gestione delle locazioni del patrimonio immobiliare di proprietà.

Premesso altresì che:

- sin dal 1996 la Sig.a Laurenzi Lorenzina e dal 2019 la subentrante ditta Viavi Piante Biagini Simone conducono in affitto agrario un appezzamento di terreno situato in Comune di Pistoia, località Masiano, facente parte del Podere "Pino Primo", di proprietà degli Istituti Raggruppati, della superficie complessiva di ha 1.55.00 circa, rappresentato al Catasto Terreni al foglio 268 particella 668 porzione (contratti rep. n. 1017/2016 e rep. 1082/2019);
- l'Azienda proprietaria, con lettera Racc. A/R del 28 ottobre 2020 prot. n. 1130, ha comunicato tempestiva disdetta del rapporto locativo per la scadenza del 10 novembre 2021;
- l'affittuario ha comunicato l'intenzione di proseguire nel rapporto;
- le parti Istituti Raggruppati e Sig.a Franchi Debora, titolare della ditta Vivai Piante Biagini Simone, hanno instaurato trattative per addvenire alla stipula di un nuovo contratto, avente ad oggetto il detto terreno, con previsione di patti in deroga, ex art. 45 Legge n. 203/1982, e decorrenza sin dall'11 novembre 2021;
- 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 della stipula del suddetto contratto si rende necessario approvare lo schema allegato al presente atto nonché autorizzare il Direttore alla sua sottoscrizione;
- la documentazione citata è disponibile agli atti d'ufficio.

Evidenziato che:

- il responsabile del procedimento, ai sensi della Legge n. 241/1990, è il Direttore Dr. Giovanni Paci;

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

- 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:

- approvare lo schema di contratto di locazione di fondo rustico con pattuizioni in deroga ex art. 45 Legge 3 maggio 1982 n. 203 con la Vivai Piante Biagini Simone come da allegato al presente atto;
- autorizzare il Direttore alla sottoscrizione del suddetto contratto;
- dichiarare la presente determinazione immediatamente esecutiva;
- dare attuazione agli adempimenti inerenti la pubblicazione all'interno della sezione "Ente Trasparente" del sito istituzionale.

Il Direttore
(Dott. Giovanni Paci)
firmato digitalmente

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

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

PARTE LOCATRICE

E

Parti rispettivamente assistite da:

- Sig. Orlandini Sandro in rappresentanza della organizzazione professionale agricola Confederazione Italiana Agricoltori di Pistoia (per Istituti Raggruppati);
- Dott. Michele Bellandi, in rappresentanza della organizzazione professionale agricola Federazione Provinciale Coltivatori Diretti di Pistoia (per Vivai Piante Biagini Simone);

PREMESSO:

- che sin dal 1996 la Sig.a Laurenzi Lorenzina e dal 2019 la subentrante ditta Viavi Piante Biagini Simone conducono in affitto agrario un appezzamento di terreno situato in Comune di Pistoia, località Masiano, facente parte del Podere “Pino Primo”, di proprietà degli Istituti Raggruppati, della superficie complessiva di ha 1.55.00 circa, rappresentato al Catasto Terreni al foglio 268 particella 668 porzione (contratti rep. n. 1017/2016 e rep. 1082/2019);
- che l’Azienda proprietaria, con lettera Racc. A/R del 28 ottobre 2020 prot. n. 1130, ha comunicato tempestiva disdetta del rapporto locativo per la scadenza del 10 novembre 2021;
- che l’affittuario ha comunicato l’intenzione di proseguire nel rapporto;
- che le parti Istituti Raggruppati e Sig.a Franchi Debora, titolare della ditta Vivai Piante Biagini Simone, hanno instaurato trattative per addivenire alla stipula di un nuovo contratto, avente ad oggetto il detto terreno, con previsione di patti in deroga, ex art. 45 Legge n. 203/1982, e decorrenza sin dall’11 novembre 2021;
- 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;

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

- 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 alla Vivai Piante Biagini Simone, che a tale titolo accetta in proprio e quale titolare della ditta individuale "Vivai Piante Franchi Angelo", il terreno di proprietà degli Istituti Raggruppati, in Pistoia, località Masiano, della superficie di ha 1.55.00 circa (vivaio classe 1), catastalmente rappresentato al C.T. del Comune di Pistoia al foglio 268 particella 668 porzione; come evidenziato nella planimetria allegata al presente atto.

2. Il rapporto di locazione avrà durata di anni nove, inizio con il giorno 11 novembre 2021 e scadenza 10 novembre 2030.

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 almeno un anno prima della scadenza.

3. Tenuto conto delle colture effettivamente praticate, il canone annuo di locazione è stabilito in € 4.900,00 (quattromilanovecento/00).

Il pagamento dovrà avvenire in due rate semestrali anticipate scadenti il giorno 11 novembre e 11 maggio di ogni anno, pari ad € 2.450,00 (duemilaquattrocento cinquanta/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 eventuale aggiornamento novembre 2024).

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 della parte conduttrice la manutenzione ordinaria del terreno e la pulizia dei fossi di pertinenza.

La conduttrice è inoltre tenuta 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 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.

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

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.

Tali patti vengono espressamente approvati.

Ai fini dello svolgimento dell'attività lavorativa, la parte conduttrice consentirà l'accesso ai terreni locati solo ai propri dipendenti.

6. Alla scadenza del contratto (novembre 2030), 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. 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.

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

9. 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, le 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 _____ 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 VIVAI PIANTE BIAGINI SIMONE

Debora Franchi

Per CONF. ITALIANA AGRICOLTORI

Sandro Orlandini

Per COLTIVATORI DIRETTI

Michele Bellandi