

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

n. 37 del 23 maggio 2022

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

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" 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 76/2020 "Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitale" e ss.mm.ii.;
- il Decreto del Presidente della Repubblica del 28 dicembre 2000 n. 445, e ss.mm.ii., Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa;
- il Decreto Legislativo 7 marzo 2005, n. 82 "Codice dell'amministrazione digitale";
- 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)".

Richiamate:

- la deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 29 del 29 dicembre 2021 in cui è stato approvato il bilancio di previsione per l'anno 2022;
- la deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 18 del 20 maggio 2019 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 24 gennaio 2022 in cui è stato approvato il Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e Piano triennale per la trasparenza e l'integrità 2022-2024 così come previsto dal d.lgs. n. 33/2013 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 in cui è stato approvato il Regolamento per la gestione delle locazioni del patrimonio immobiliare di proprietà.

Premesso:

- che l'Azienda Istituti Raggruppati A.P.S.P. è proprietaria una porzione di terreno situata nel Comune di Pistoia, località Chiesina Montalese, facente parte del Podere Crocette, della superficie complessiva di ha 1.89.00 circa, rappresentata al Catasto Terreni al foglio foglio 209 particella 660 porzione (vivaio di classe 2);
- che le parti Istituti Raggruppati e Casa Grande Verde srls hanno instaurato trattative per addivenire alla stipula di un contratto di locazione agraria, avente ad oggetto il detto terreno, con previsione di patti in deroga, ex art. 45 Legge n. 203/1982, e decorrenza sin dall'11 maggio 2022;
- 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 a tal fine è necessario approvare lo schema di scrittura come allegato al presente atto a formarne sua parte integrante ed essenziale nonché autorizzare il Direttore alla stipula.

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

Evidenziato:

- che la documentazione è conservata e disponibile agli atti d'ufficio;
- che il responsabile del procedimento, ai sensi della Legge n. 241/1990, è il Direttore Giovanni Paci;
- 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:

- approvare lo schema di scrittura come allegato al presente atto con il Sig. Anton Preka per la porzione di terreno ubicata in località Chiesina Montalese, facente parte del Podere Crocette, della superficie complessiva di ha 1.89.00 circa, rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Pistoia al foglio foglio 209 particella 660 porzione;
- autorizzare il Direttore alla sua stipula;
- dichiarare la presente determinazione immediatamente esecutiva;
- dare attuazione agli adempimenti inerenti la pubblicazione all'interno della sezione "Ente Trasparente" del sito istituzionale (www.istitutiraggruppati.eu).

Il Direttore
(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

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

**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 duemilaventidue e questo dì ____ del mese di maggio (___/05/2022) 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, in persona del **Direttore Paci Giovanni**, (C.F.) nato a il e residente in , via , 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

- **Casa Grande Verde srls** (P. IVA IT 02026840476) con sede in Pistoia, via del Brusigliano 28, nella persona dell'Amministratore unico Sig. Preka Anton (C.F.) nato a il e residente in

dall'altra

Parti rispettivamente assistite da:

- Sig. Orlandini Sandro, in rappresentanza della organizzazione professionale agricola Confederazione Italiana Agricoltori, sezione di Pistoia (per Istituti Raggruppati);

- Sig. , in rappresentanza della organizzazione professionale (per Casa Grande Verde srls);

PREMESSO:

- che l'Azienda Istituti Raggruppati A.P.S.P. è proprietaria di una porzione di terreno situata nel Comune di Pistoia, località Chiesina Montalese, facente parte del Podere Crocette, della superficie complessiva di ha 1.89.00 circa, rappresentata al Catasto Terreni al foglio foglio 209 particella 660 porzione (vivaio di classe 2);

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

- che le parti Istituti Raggruppati e Casa Grande Verde srls hanno instaurato trattative per addivenire alla stipula di un contratto di locazione agraria, avente ad oggetto il detto terreno, con previsione di patti in deroga, ex art. 45 Legge n. 203/1982, e decorrenza sin dall'11 maggio 2022;
- 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);
- 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 società Casa Grande Verde srls, e per essa al Sig. Preka Anton, che accetta quale socio e legale rappresentante della stessa, il terreno di proprietà degli Istituti Raggruppati, facente parte del Podere Crocette, in Pistoia, località Chiesina Montalese, della superficie complessiva di ha 1.89.00 circa, rappresentati al Catasto Terreni al foglio 209 particella 660 porzione (vivaio di classe 2); come evidenziato nella planimetria allegata al presente atto.
2. Il rapporto di locazione avrà durata di anni otto e mesi sei, con inizio il giorno 11 maggio 2022 e scadenza 10 novembre 2030.

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

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 € 6.000,00 (seimila/00).

Il pagamento dovrà avvenire in due rate semestrali anticipate scadenti il giorno 11 maggio e 11 novembre di ogni anno, pari ad € 3.000,00 (tremila/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 2023).

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, nonché della quota annua relativa al Demanio idrico, da corrispondersi entro trenta giorni dalla comunicazione del relativo importo da parte dell'Azienda proprietaria.

4. Il legale rappresentante della società conduttrice dichiara di aver preso visione delle porzioni di terreno interessate e di ritenerle idonee alla propria attività, accettandole nello stato di fatto nelle quali si trovano.

5. Si da atto che sul terreno insiste un pozzo ad suo irriguo che potrà essere utilizzato dal conduttore. Nel caso in cui la portata d'acqua non fosse sufficiente, lo stesso conduttore, previa comunicazione e relativa autorizzazione da parte dell'Azienda proprietaria, potrà realizzare un nuovo pozzo o ampliare quello esistente a propria completa cura e spese. Per l'esecuzione della miglioria non si applica quanto previsto al punto 2) dell'Allegato Tecnico al presente contratto in punto di recupero ed ammortamento della spesa sostenuta dal conduttore.

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

6. 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

7. Alla scadenza del contratto (novembre 2031), 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. Salvo quanto previsto al punto 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.

9. 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.

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

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.

11. 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 sei facciate su foglio uso bollo, sarà registrata per l'intero periodo.

Letto, approvato e sottoscritto.

Per Istituti Raggruppati
Azienda Pubblica di Servizi alla Persona
Giovanni Paci

Per Casa Grande Verde srls

Anton Preka

Per Confederazione Italiana Agricoltori
Sandro Orlandini

Per Federazione Prov. Coltivatori Diretti
Michele Bellandi

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.