

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

N.	54	DEL	08/07/2019
OGGETTO	Stipula Contratto di locazione agraria con pattuizioni in deroga ex art. 45 Legge 3 maggio 1982 n. 203. Porzione di terreno agricolo facente parte del Podere denominato "Stipeto", sito in Pistoia località Chiesina Montalese catastalmente rappresentato al C.T. del Comune di Pistoia al foglio 227, particella 42p per porzione. Sig. Paganelli Massimo.		

VISTO

il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali"

il Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165 "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche"

il Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50 "Codice dei contratti pubblici"

la Legge Regionale Toscana n. 43 del 3 agosto 2004;

lo Statuto;

il Regolamento di organizzazione;

il Regolamento di contabilità;

il Disciplinare per la gestione delle locazioni del patrimonio di proprietà.

PREMESSO

che con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 29/18 è stato approvato il bilancio di previsione per l'anno 2019;

che con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 62/16 è stato nominato il Direttore di Istituti Raggruppati Azienda Pubblica di Servizi alla Persona nella persona del Dott. Giovanni Paci;

che con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 2/17 è stato approvato il Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e Piano triennale per la trasparenza e l'integrità 2017-2019 così come previsto dal d.lgs. n. 33/2013 così come modificato dall'art. 24 bis del decreto legge 90/2014 che disciplina in maniera puntuale e cogente le modalità di affidamento di incarichi e di acquisto di beni.

PRESO ATTO

dei risultati dell'istruttoria ai fini dell'adozione del presente atto espletata dal Responsabile del Procedimento Dr. Giovanni Paci;

della richiesta pervenuta dal Sig. Paganelli Massimo;

delle trattative intercorse per la stipula del contratto di locazione per la porzione di terreno agricolo Porzione di terreno agricolo facente parte del Podere denominato "Stipeto", sito in Pistoia località Chiesina Montalese catastalmente rappresentato al C.T. del Comune di Pistoia al foglio 227, particella 42p per porzione con superficie di mq. 4.100 circa come da schema di contratto allegato alla presente determinazione come sua parte integrante e sostanziale.

CONSIDERATO

la funzione prevista in capo al Direttore dai regolamenti;

Ritenuto pertanto necessario, al fine di dare attuazione a quanto sopra previsto, approvare lo schema di contratto di locazione allegato al presente atto che ne costituisce parte integrante e sostanziale per complessivi euro 1.200,00 annui.

Evidenziato 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.

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

DETERMINA

per le motivazioni esposte sopra alle quali integralmente si rinvia, di:

1) Stipulare un contratto di locazione con il Sig. Paganelli Massimo per la porzione di terreno agricolo facente parte del Podere denominato "Stipeto", sito in Pistoia località Chiesina Montalese, catastalmente rappresentato al C.T. del Comune di Pistoia al foglio 227, particella 42p per porzione con superficie di mq. 4.100 circa come da schema di contratto allegato alla presente determinazione come sua parte integrante e sostanziale per complessivi euro 1.200,00 annui.

- 2) Imputare le relative risorse in entrata sui competenti capitoli di bilancio.
- 3) Dare atto che il responsabile del procedimento, ai sensi della Legge n. 241/1990, è il dipendente Dr. Giovanni Paci.
- 4) Dare atto che contro la presente determinazione è possibile ricorrere per via giurisdizionale agli organi competenti nei termini di legge.
- 5) Dichiarare la presente determinazione immediatamente esecutiva.
- 6) Pubblicare la presente determinazione sul sito web istituzionale (www.istitutiraggruppati.eu).

Il Direttore
(F.to Dott. Giovanni Paci)

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.

Esente dall'imposta di bollo ai sensi dell'art.25 Tab.Allegata B annessa al DPR 26,10,1972 N.642 ed

art.28 DPR 955 del 30.12.1982

L'anno duemiladiciannove e questo dì del mese di (//2019) 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. PCA GNN 65E18 G713V) nato a Pistoia il 18 maggio 1965, 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

Massimo Paganelli (C.F. PGNMSM93R21G713A) nato a: Pistoia (PT) il: 21/10/1993 e non in proprio ma quale legale rappresentante della società, **HERBA OFFICINALIS DI PAGANELLI M**, con sede in Pistoia Via della Castagnola, 21/I, partita IVA 01973350471

dall'altra

Parti rispettivamente assistite da:

- Sig. Orlandini Sandro, per Confederazione Italiana Agricoltori Toscana Centro, per la parte proprietaria;
- Sig. Antonio Paolieri in rappresentanza della organizzazione professionale agricola Confagricoltura Pistoia , per la parte affittuaria;

PREMESSO:

- che Istituti Raggruppati sono proprietari di porzione del Podere denominato “Stipeto”, sito in Pistoia località Chiesina Montalese catastalmente rappresentato al C.T. del Comune di Pistoia al foglio 227, particella 42p per porzione con superficie di mq. 4.100 circa, come evidenziato nella planimetria allegata al presente atto, attualmente sfitta.

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

- che, a seguito di richiesta pervenuta dal Sig. Massimo Paganelli e successive trattative le parti intendono addivenire alla stipula di un contratto di locazione, relativamente a detta porzione, con previsione di patti in deroga, ex art. 45 Legge n. 203/1982, e decorrenza dal 1 gennaio 2019;
- 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 informativi 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 HERBA OFFICINALIS DI PAGANELLI M, che accetta, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, porzione del Podere denominato "Stipeto", sito in Pistoia località Chiesina Montalese catastalmente rappresentato al C.T. del Comune di Pistoia al foglio 227, particella 42p per porzione con superficie di mq. 4.100 circa, come evidenziato nella planimetria allegata al presente atto, per attività vivaistica.
2. Il rapporto di locazione avrà durata di sei anni, con inizio il giorno 9 luglio 2019 e scadenza 8 luglio 2025 e potrà essere rinnovato alla scadenza con accordo tra le parti.

Il conduttore ai sensi dell'art. 5 della legge N. 203 del 3/5/1982 potrà recedere in qualunque momento con preavviso da comunicarsi mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento o pec almeno dodici mesi prima della scadenza;

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

3. Tenuto conto delle colture effettivamente praticate, il canone annuo di locazione è stabilito in €. 1.200,00 (milleduecento/00).

Il pagamento dovrà avvenire in due rate semestrali anticipate scadenti il giorno 10 luglio e 10 gennaio di ogni anno, pari ad €. 600,00 (seicento/00) ciascuna.

Detto canone sarà automaticamente aggiornato a cadenza annuale in base al cumulo del settantacinque per cento (75%) dell'indice ISTAT nell'anno precedente. Si pattuisce che il primo aggiornamento sarà calcolato dalla rata di gennaio 2021.

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 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.

5. Ai sensi di quanto disposto dall'articolo 21 della citata legge 203/82 è vietato il subaffitto a terzi anche parziale, sotto pena di risoluzione immediata dell'atto, oltre gli eventuali danni.

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, il fondo, salvo proroghe motivate e concesse, dovrà essere restituito libero e vacuo da cose e coltivazioni nelle medesime condizioni in cui si trovava al momento della locazione. 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.

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

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

10. Tutte le spese ed oneri fiscali relativi al presente atto sono suddivisi in parti uguali fra i contraenti.

11. 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.

Letto, approvato e sottoscritto.

Per Istituti Raggruppati

Paganelli Massimo

Azienda Pubblica di Servizi alla Persona

Paci Giovanni

Confederazione Italiana Agricoltori

Confagricoltura Pistoia

Toscana Centro

Orlandini Sandro

Antonio Paolieri

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

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.

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

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.