

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

n. 104 del 18/11/2019

Oggetto: Stipula contratto di locazione agraria con pattuizioni in deroga ex art. 45 Legge 3 maggio 1982 n. 203. Approvazione schema. Società Semplice Fratelli Vezzosi.

IL DIRETTORE

Visti:

lo Statuto;
il Regolamento di organizzazione;
il Regolamento di contabilità;
la Legge Regionale Toscana n. 43 del 3 agosto 2004;
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";
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".

Premesso che:

- con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 29/2018 è stato approvato il bilancio di previsione per l'anno 2019;
- 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. 1/2019 è stato approvato il Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e Piano triennale per la trasparenza e l'integrità 2018-2020 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.

Considerato che:

- l'Azienda Istituti Raggruppati è proprietaria di un terreno, sito in Pistoia, località Chiazzano – Le Querci, facente parte del Podere "Balduccio", della consistenza complessiva di ha. 10.22.75 circa, catastalmente rappresentato al C.T. di detto Comune al foglio 228, particelle 335 (ha. 7.00.82), 127 (ha. 0.19.20), 128 (ha. 0.18.40), 336 (ha. 2.84.33);
- detto terreno è stato condotto in locazione agraria dalla ditta F.lli Vezzosi con contratto rep. n. 893 del 21.12.2010 scaduto in data 10.11.2019;
- i Sig.ri Vezzosi, in rappresentanza della F.lli Vezzosi società semplice, hanno comunicato, per le vie brevi, l'intenzione di proseguire nel rapporto locativo;
- a seguito di trattative tra rappresentanti dell'Ente ed i Sigg.i Vezzosi Marcello e Lidiano, le parti hanno concordato le condizioni di massima del rapporto come da schema di contratto allegato alla presente determinazione;
- la possibilità di stipulare validi patti in deroga è stata essenziale e determinante nella formazione della volontà contrattuale dell'Ente proprietario;
- pertanto si rende necessario stipulare un contratto di locazione secondo lo schema allegato alla presente determinazione.

Evidenziato che:

- il responsabile del procedimento, ai sensi della Legge n. 241/1990, è il Direttore Dr. Giovanni Paci;
- contro la presente determinazione è possibile ricorrere per via giurisdizionale agli organi competenti nei termini di legge;

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

- 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 agraria con pattuizioni in deroga ex art. 45 Legge 3 maggio 1982 n. 203 con la Società Semplice Fratelli Vezzosi come allegato alla presente determinazione;
- adottare tutti gli atti necessari e conseguenti per la stipula del contratto suddetto;
- dichiarare la presente determinazione immediatamente esecutiva;
- dare attuazione agli adempimenti inerenti la pubblicazione all'interno della sezione "Amministrazione Trasparente" del sito istituzionale.

Il Direttore
(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.

L'anno duemiladiciannove e questo dì undici del mese di novembre (11/11/2019) 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.) nato a il , 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

• **Vezzosi Lidiano** (C.F.), nato a il ed ivi residente, via n. , il quale interviene quale socio della Società Semplice Fratelli Vezzosi (P. IVA 01174210474), con sede in Pistoia, via Pratese n. 470, e quale rappresentante dell'impresa familiare coltivatrice composta anche da Marcello, Paolo e Tiberio Vezzosi;

dall'altra

• Parti rispettivamente assistite da:

- Orlandini Sandro, per Confederazione Italiana Agricoltori Toscana Centro, per la proprietaria;
- Bellandi Michele, in rappresentanza della Federazione Provinciale Coltivatori Diretti di Pistoia, per l'affittuaria.

PREMESSO:

- che l'Azienda Istituti Raggruppati è proprietaria di un terreno, sito in Pistoia, località Chiazzano – Le Querci, facente parte del Podere “Balduccio”, della consistenza complessiva di ha. 10.22.75 circa,

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

catastalmente rappresentato al C.T. di detto Comune al foglio 228, particelle 335 (ha. 7.00.82), 127 (ha. 0.19.20), 128 (ha. 0.18.40), 336 (ha. 2.84.33);

- che detto terreno è stato condotto in locazione agraria dalla ditta F.lli Vezzosi con contratto rep. n. 893 del 21.12.2010 scaduto in data 10.11.2019;
- che i Sig.i Vezzosi, in rappresentanza della F.lli Vezzosi società semplice, hanno comunicato, per le vie brevi, l'intenzione di proseguire nel rapporto locativo;
- che, a seguito di trattative tra rappresentanti dell'Ente ed i Sigg.i Vezzosi Marcello e Lidiano, le parti hanno concordato le condizioni di massima del rapporto;
- 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 semplice Fratelli Vezzosi, nella persona del Sig. Vezzosi Lidiano, che nella qualità sopra specificata e che a tale titolo accetta, il terreno della superficie complessiva di ha 10.18.40 circa, facente parte del podere denominato "Balduccio", in Pistoia, località Chiazzano - Le Querci, catastralmente rappresentato al C.T. di detto Comune al foglio 228, particelle 335, 127, 128, 336, tutto come evidenziato nella planimetria allegata al presente atto.

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

2. Il contratto avrà durata di anni nove con decorrenza 11 novembre 2019 e scadenza 10 novembre 2028.
3. Tenuto conto delle colture che vi potranno essere praticate, il canone annuo di locazione è stabilito in €. 24.000,00 (ventiquattromila/00).

Il pagamento dovrà avvenire in due rate semestrali anticipate scadenti il giorno 5 novembre e 5 maggio di ciascun anno, pari ad €. 12.000,00 (dodicimila/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 2022).

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'Amministrazione concedente, troverà applicazione anche in questo rapporto.

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 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. Il terreno viene concesso per uso agricolo e precisamente per la produzione e coltivazione di piante ornamentali.

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 2028), il fondo, salvo proroghe motivate e concesse, dovrà essere restituito libero e vacuo da cose e coltivazioni. Diversamente sarà dovuta una somma pari al rateo giornaliero del canone di affitto maggiorato di €. 10,00 per ettaro, per ogni giorno di ritardo nella restituzione.

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

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. 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
Azienda Pubblica di Servizi alla Persona
Paci Giovanni

Per F.lli Vezzosi soc. semplice

Vezzosi Lidiano

Per Confederazione Italiana Agricoltori
Toscana Centro
Orlandini Sandro

Federazione Provinciale Coltivatori
Diretti di Pistoia
Bellandi Michele

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

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

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.