

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

n. 67 del 14 luglio 2020

Oggetto: Contratto di locazione agraria con pattuizioni in deroga ex art. 45 Legge 3 maggio 1982 n. 203. CAPECCHI FRATELLI di Capecchi Marco Azienda Agricola.

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. 50/2019 è stato approvato il bilancio di previsione per l'anno 2020;
- 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. n. 1 del 28 gennaio 2020 è stato approvato l'Aggiornamento 2020 del 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.

Premesso altresì:

- che sin da epoca anteriore al 1939 il Sig. Capecchi Pietro, padre del Sig. Capecchi Marco, ha condotto in locazione alcuni terreni facenti parte del Podere denominato "Santa Maria dei Pazzi" di proprietà degli Istituti Raggruppati, in Pistoia (PT), località Masiano, via Vecchia Fiorentina, della superficie di ha 2.80.85 circa, catastalmente rappresentati al C.T. del Comune di Pistoia, foglio 268, particella 50 porzione, 336 e 410 porzione;
- che il contratto relativo all'affittanza agraria dei detti fondi rep. 1021/2016 è scaduto il 10.11.2019;
- che l'affittuario ha comunicato l'intenzione di proseguire nel rapporto indicando come nuovo conduttore il figlio Capecchi Marco e, al contempo, il rilascio, entro il 31.12.2020, di una parte del terreno di mq 12013;
- che le parti Istituti Raggruppati e Capecchi Marco, assistite dalle rispettive Organizzazioni Professionali Agricole, hanno instaurato trattative per addivenire alla stipula di un nuovo contratto, avente ad oggetto parte dei descritti terreni con rilascio di altra parte, con previsione di patti in deroga ex art. 45 Legge n. 203/1982, per la durata di anni tre e decorrenza dall'11 maggio 2020;
- che tali terreni fanno parte del podere denominato "Santa Maria dei Pazzi" di proprietà degli Istituti Raggruppati, in Pistoia (PT), località Masiano, della superficie di mq 16072 circa, catastalmente rappresentati al C.T. del Comune di Pistoia, foglio 268 particella 50 porzione, 336 porzione e 410 porzione;
- 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;
- che, tenuto conto delle colture effettivamente praticate, il canone annuo di locazione è stato stabilito in € 5.036,00 (cinquemilatrecentasei/00);
- pertanto si rende necessario approvare lo schema di contratto allegato alla presente determinazione e adottare tutti gli atti necessari e conseguenti per la sua stipula.

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

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;
- 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:

- procedere alla stipula del contratto di locazione agraria con pattuizioni in deroga ex art. 45 Legge 3 maggio 1982 n. 203 con la CAPECCHI FRATELLI di Capecchi Marco Azienda Agricola relativo ai terreni facenti parte del podere denominato "Santa Maria dei Pazzi" di proprietà degli Istituti Raggruppati, in Pistoia (PT), località Masiano alle condizioni indicate nello schema di contratto allegato;
- approvare lo schema di scrittura privata come da allegato al presente atto;
- 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)

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA
SCRITTURA PRIVATA **REP. N. 1102**

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

L'anno duemilaventi e questo di del mese di (//2020) 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, così come rappresentato dal Dott. Giovanni Paci (C.F.) nato a il e residente in , via , il quale interviene nel presente atto non in proprio ma in nome e per conto dell'Azienda che rappresenta in qualità di Direttore, in adempimento della Determinazione del Direttore n. del , esecutiva ai sensi di legge

PARTE LOCATRICE

E

- **CAPECCHI FRATELLI di Capecchi Marco Azienda Agricola** (P.IVA 01986330478) con sede in Pistoia, via Vecchia Fiorentina n. 49/A, in persona del titolare Capecchi Marco (C.F.) nato a il, ditta individuale esercente attività di florovivaismo;

PARTE CONDUTTRICE

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

- **Dott. Michele Bellandi**, in rappresentanza della organizzazione professionale agricola Federazione Provinciale Coltivatori Diretti di Pistoia (per Capecchi);

PREMESSO:

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

- che sin da epoca anteriore al 1939 il Sig. Capecchi Pietro, padre del Sig. Capecchi Marco, ha condotto in locazione alcuni terreni facenti parte del Podere denominato “Santa Maria dei Pazzi” di proprietà degli Istituti Raggruppati, in Pistoia (PT), località Masiano, via Vecchia Fiorentina, della superficie di ha 2.80.85 circa, catastalmente rappresentati al C.T. del Comune di Pistoia, foglio 268, particella 50 porzione, 336 e 410 porzione;
- che il contratto relativo all'affittanza agraria dei detti fondi rep. 1021/2016 è scaduto il 10.11.2019;
- che l'affittuario ha comunicato l'intenzione di proseguire nel rapporto indicando come nuovo conduttore il figlio Capecchi Marco e, al contempo, il rilascio, entro il 31.12.2020, di una parte del terreno di mq 12013, così come evidenziato nella planimetria allegata con colore verde ed individuata con lettera A];
- che le parti Istituti Raggruppati e Capecchi Marco, assistite dalle rispettive Organizzazioni Professionali Agricole, hanno instaurato trattative per addivenire alla stipula di un nuovo contratto, avente ad oggetto parte dei descritti terreni con rilascio di altra parte, con previsione di patti in deroga ex art. 45 Legge n. 203/1982, per la durata di anni tre e decorrenza dall'11 maggio 2020;
- 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 al Sig. Capecchi Marco, titolare della Capecchi Fratelli di Capecchi Marco Azienda Agricola che accetta, alcuni terreni facenti parte del podere denominato "Santa Maria dei Pazzi" di proprietà degli Istituti Raggruppati, in Pistoia (PT), località Masiano, della superficie di mq 16072 circa, catastalmente rappresentati al C.T. del Comune di Pistoia, foglio 268 particella 50 porzione, 336 porzione e 410 porzione, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano; porzioni evidenziate con colore giallo nelle planimetrie allegate al presente atto individuate con lettere B] e C].
2. Entro il 31 dicembre 2020, il Sig. Capecchi Marco rilascerà nelle mani dell'Azienda proprietaria la porzione di terreno rappresentata catastalmente al C.T. del Comune di Pistoia, foglio 268 particella 50 porzione della superficie di mq 12013, evidenziata con colore verde nella planimetria allegata al presente atto e individuata con lettera A]. Lo stesso affittuario si impegna nel corso di questi mesi a liberare il detto terreno da tutto quanto ivi insistente, coltivazioni in terra o in vasetteria, impianti di irrigazione e quant'altro, ed a lasciarlo ben arato e livellato.

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

In difetto di questi adempimenti (rilascio al 31.12.2020 e ripulitura) o di diverso accordo tra le parti, sarà dovuto all'Azienda proprietaria il canone locativo calcolato in proporzione per la porzione non rilasciata e per il periodo di durata del possesso.

3. Il contratto di locazione avrà durata di anni tre, con inizio il giorno 11 maggio 2020 e scadenza 10 maggio 2023. Alla scadenza il rapporto si intenderà risolto di diritto senza obbligo di disdetta; viene esplicitamente esclusa la tacita proroga.

4. Tenuto conto delle colture effettivamente praticate, il canone annuo di locazione è stabilito in € 5.036,00 (cinquemilatrentasei/00).

Il pagamento dovrà avvenire in due rate semestrali anticipate scadenti il giorno 11 novembre e 11 maggio di ogni anno, pari ad € 2.518,00 (duemilacinquecentodiciotto/00) ciascuna.

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.

5. 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.

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

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 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.

7. Alla scadenza del contratto (maggio 2023), 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. 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.

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.

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

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

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
Dott. Giovanni Paci

Per CAPECCHI FRATELLI
di Capecchi Marco Azienda Agricola
Marco Capecchi

Per CONF. ITALIANA AGRICOLTORI
Sandro Orlandini

Per COLTIVATORI DIRETTI
Michele Bellandi