

**DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE**

n. 71 del 27 luglio 2020

**Oggetto:** Contratto di locazione agraria con pattuizioni in deroga ex art. 45 Legge 3 maggio 1982 n. 203. Sig. Cosimo Spitaletta.

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. 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, con contratto rep. 997 del 24.6.2015, il Sig. Spitaletta Cosimo conduce in locazione agraria una porzione di terreno agricolo, di proprietà dell'Azienda, situata in Comune di Pistoia, località Bargi, via Lungostella, facente parte del Podere Fontana, rappresentato al Catasto Terreni foglio 251 mappale 385 porzione con superficie di ha 0.30.00 circa, classata come vivaio;
- che, con contratto rep. 1064 dell'1.10.2018, la Sig.a Pratesi Silvia conduce in locazione agraria altra porzione di terreno agricolo, adiacente a quella condotta dal Sig. Spitaletta, di proprietà dell'Azienda, rappresentata al Catasto Terreni foglio 251 mappale 385 porzione con superficie di ha 0.30.00 circa, classata come vivaio;
- che i Sig.i Spitaletta Cosimo e Pratesi Silvia hanno richiesto all'Azienda Istituti Raggruppati di avere in affitto altra porzione di terreno di ha 0.30.00 adiacente alle loro, e di suddividere la complessiva superficie di ha 0.90.00 in due parti uguali che intendono condurre in affitto con due rispettivi nuovi contratti;
- che le parti Istituti Raggruppati e Spitaletta Cosimo hanno instaurato trattative per addivenire alla stipula di un nuovo contratto di locazione agraria, avente ad oggetto il detto terreno di ha 0.45.00, con previsione di patti in deroga, ex art. 45 Legge n. 203/1982, decorrenza sin dall'11 novembre 2020, durata anni nove e canone annuo pari ad € 1.500,00.

**Considerato che:**

- al fine di dare seguito alla locazione è necessario approvare lo schema di contratto allegato al presente atto il cui contenuto viene a farne parte integrante e sostanziale.

**Dato atto che:**

**DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE**

- 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;
- 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 il Sig. Cosimo Spitaletta alle condizioni sopra definite;
- 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.**

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

L'anno duemilaventi e questo dì 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, 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

PARTE LOCATRICE

e

- **Spitaletta Cosimo** (C.F. SPT ) nato a ( ) il e residente in ( ), v, titolare della omonima ditta individuale esercente attività di florovivaismo; **PARTE CONDUTTRICE**

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

- , in rappresentanza della organizzazione professionale agricola Federazione Provinciale Coltivatori Diretti di Pistoia (per Spitaletta Cosimo);

**PREMESSO:**

- che, con contratto rep. 997 del 24.6.2015, il Sig. Spitaletta Cosimo conduce in locazione agraria una porzione di terreno agricolo, di proprietà dell'Azienda, situata in Comune di Pistoia, località Bargi, via Lungostella, facente parte del Podere Fontana, rappresentato al Catasto Terreni foglio 251 mappale 385 porzione con superficie di ha 0.30.00 circa, classata come vivaio, individuata con colore verde nell'allegata planimetria contraddistinta dalla lettera A];

**DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE**

- che, con contratto rep. 1064 dell'1.10.2018, la Sig.a Pratesi Silvia conduce in locazione agraria altra porzione di terreno agricolo, adiacente a quella condotta dal Sig. Spitaletta, di proprietà dell'Azienda, rappresentata al Catasto Terreni foglio 251 mappale 385 porzione con superficie di ha 0.30.00 circa, classata come vivaio, individuata con colore giallo nell'allegata planimetria contraddistinta dalla lettera A];
- che i Sig.i Spitaletta Cosimo e Pratesi Silvia hanno richiesto all'Azienda Istituti Raggruppati di avere in affitto altra porzione di terreno di ha 0.30.00 adiacente alle loro, e di suddividere la complessiva superficie di ha 0.90.00 in due parti uguali che intendono condurre in affitto con due rispettivi nuovi contratti;
- che le parti Istituti Raggruppati e Spitaletta Cosimo hanno instaurato trattative per addivenire alla stipula di un nuovo contratto di locazione agraria, avente ad oggetto il detto terreno di ha 0.45.00, così come evidenziato nella planimetria allegata al presente atto contraddistinta con la lettera B], con previsione di patti in deroga, ex art. 45 Legge n. 203/1982, decorrenza sin dall'11 novembre 2020, durata anni nove e canone annuo pari ad € 1.500,00;
- 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. Spitaletta Cosimo, che a tale titolo accetta, il terreno di proprietà degli Istituti Raggruppati, in Pistoia, località Bargi, via Lungostella, facente parte del Podere Fontana, catastalmente rappresentato al C.T. al foglio 251 mappale 385 porzione con superficie di ha 0.45.00, classe vivaio; come evidenziato con colore celeste nella planimetria allegata al presente atto contraddistinta dalla lettera B].
2. Il rapporto di locazione avrà durata di anni nove, con inizio con il giorno 11 novembre 2020 e scadenza 10 novembre 2029.  
  
Si precisa che, per la porzione di mq 1500 di nuova acquisizione rispetto a quella condotta con il contratto rep. 997/2015, l'immissione in possesso viene autorizzata sin dalla sottoscrizione del presente contratto in modo da consentire al conduttore di effettuare la sistemazione del fondo per le proprie esigenze di coltivazione.
3. Tenuto conto delle colture effettivamente praticate, il canone annuo di locazione è stabilito in € 1.500,00 (millecinquecento/00).

**DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE**

Il pagamento dovrà avvenire in due rate semestrali anticipate scadenti il giorno 11 novembre e 11 maggio di ogni anno, pari ad € 750,00 (settecentocinquanta/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 dell'affittuario gli oneri relativi al contributo di bonifica anche pro-quota il cui importo sarà comunicato annualmente dall'Azienda proprietaria per ottenere il relativo rimborso.

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 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.

5. L'accesso alla porzione locata è consentito dalla viabilità poderale esistente sul lato nord dell'appezzamento.

6. Non potranno essere realizzate dall'affittuario migliorie, addizioni o altro sul fondo locato, se non previa autorizzazione dell'azienda proprietaria.

**DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE**

Quest'ultima autorizza, sin d'ora, il conduttore ad eseguire sul fondo i seguenti lavori, necessari per la coltivazione: manufatti ed impianti per coltivazione piante in contenitore, posizionamento tubazioni per adduzione acqua ed energia elettrica.

Il Sig. Spitaletta rinuncia a far valere qualsiasi pretesa in ordine al rimborso delle spese per le autorizzate migliorie.

7. Alla scadenza del contratto (novembre 2029), 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.

La presente scrittura, che consta di cinque facciate su foglio uso bollo, sarà registrata per l'intero periodo.

Letto, approvato e sottoscritto.

ISTITUTI RAGGRUPPATI  
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

**DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE**

Per Istituti Raggruppati

Cosimo Spitaletta

Azienda Pubblica di Servizi alla Persona

Dott. Giovanni Paci

Per Confederazione Italiana Agricoltori

Per Fed. Prov. Coltivatori Diretti