

**DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE**

n. 121 del 9 dicembre 2020

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

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 l'Azienda Istituti Raggruppati è proprietaria di un appezzamento di terreno sito in Pistoia, località Bargi, facente parte del Podere denominato Casetta, costituito da due lotti catastalmente identificati al C.T. foglio 263, particella 13 porzione della superficie di mq 19.000 e particella 14 porzione, della superficie di mq 23.000 circa corredato da porzione di argine del Torrente Stella di mq 600;
- che la Sig.ra Lucia Fini, ha richiesto di avere in affitto il detto terreno al fine di effettuare attività di pascolo e seminativo per foraggio;
- che l'Azienda proprietaria non ha ricevuto nel frattempo altra richiesta di locazione;
- che le parti Istituti Raggruppati e Lucia Fini hanno instaurato trattative per addivenire alla stipula del contratto, con previsione di patti in deroga, ex art. 45 Legge n. 203/1982, e decorrenza dal 1 gennaio 2021;
- 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 € 2.000,00 (duemila/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.

**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:

- procedere alla stipula del contratto di locazione agraria con pattuizioni in deroga ex art. 45 Legge 3 maggio 1982 n. 203 con la Sig.ra Lucia Fini relativo ai terreni facenti parte del podere denominato del Podere denominato Casetta, costituito da due lotti catastalmente identificati al C.T. foglio 263, particella 13 porzione della superficie di mq 19.000 e particella 14 porzione, 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.**

**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:

- **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 Pistoia il e residente in via , e per ciò nel nome, per conto e nell'interesse dell'Ente rappresentato, in adempimento della Determinazione del Direttore n. del , esecutiva ai sensi di legge;

da una parte

e

- **Sig.ra Fini Lucia** (C.F. ) nata a il e residente in , Via , identificata a mezzo Carta di identità n. AI1188913 emessa dal Comune di Pistoia e scadente il 18/12/2026 esercente attività di coltivatore diretto;

dall'altra

e

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

- Sig., in rappresentanza della organizzazione professionale agricola Federazione Provinciale Coltivatori Diretti di Pistoia , (per Lucia Fini);

**PREMESSO:**

- che l'Azienda è proprietaria di un appezzamento di terreno sito in Pistoia, località Bargi, facente parte del Podere denominato Casetta, costituito da due lotti catastalmente identificati al C.T. foglio 263, particella 13 porzione della superficie di mq 19.000 e particella 14 porzione, della superficie di mq 23.000 circa corredato da porzione di argine del Torrente Stella di mq 600;

- che la Sig.ra Lucia Fini , ha richiesto di avere in affitto il detto terreno al fine di effettuare attività di pascolo e seminativo per foraggio;

- che l'Azienda proprietaria non ha ricevuto nel frattempo altra richiesta di locazione;

**DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE**

- che le parti Istituti Raggruppati e Lucia Fini hanno instaurato trattative per addivenire alla stipula del contratto, con previsione di patti in deroga, ex art. 45 Legge n. 203/1982, e decorrenza dal 1 gennaio 2021;

- 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) convenendo che il fondo oggetto del presente contratto è soggetto a periodici ristagni d'acqua e ricadente secondo il vigente R.U. del Comune di Pistoia prevalentemente in area multifunzionale a valenza ambientale che prevede limitazioni colturali;

- 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 Sig.ra Lucia Fini che accetta, una porzione di terreno facente parte del podere denominato "Casetta" di proprietà degli Istituti Raggruppati, in Pistoia, località Bargi, della superficie di mq 42.000 circa corredato da porzione di argine del Torrente Stella di mq 600, catastalmente rappresentata al C.T. foglio 263 particelle 13 porzione e 14 porzione, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come evidenziato nella planimetria allegata al presente atto.

**2.** Il rapporto di locazione avrà durata di anni sei, con inizio il giorno 1 gennaio 2021 e scadenza 31 dicembre 2026. Il contratto si indenterà rinnovato alla scadenza qualora la parte concedente non comunichi disdetta almeno sei mesi prima della scadenza con apposita lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o PEC. Il conduttore ai sensi dell'art.5 della legge 3/5/1982 potrà recedere in qualunque momento con preavviso da comunicarsi mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento o PEC almeno un anno prima della scadenza dell'annata agraria.

**DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE**

**3.** Tenuto conto delle colture effettivamente praticate, il canone annuo di locazione è stabilito in € 2.000,00 (duemila/00).

Il pagamento dovrà avvenire in due rate semestrali anticipate scadenti il giorno 30 giugno e 31 dicembre di ogni anno, pari ad €. 1.000,00 (mille/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 2017).

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.

Il conduttore è inoltre tenuto al rimborso della quota relativa al tributo dovuto al Consorzio Medio-Valdarno entro sessanta giorni dalla comunicazione da parte del proprietario dell'importo relativo.

Sono a carico del conduttore la manutenzione ordinaria del terreno e la pulizia dei fossi di pertinenza.

**4.** L'accesso al terreno viene consentito dalla via di Lungostella e da passo campestre parallelo al Torrente Stella nonché da Via di Montechiaro con attraversamento tra le particelle 11 e 96.

**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.

**6.** Per patto espresso, in ogni caso (anche di eventuale risoluzione anticipata, ivi compresa l'ipotesi di esproprio) mai l'affittuario potrà pretendere dalla concedente indennizzi o rimborsi per miglioramenti, addizioni e simili, che a quel momento risultassero esistenti sul fondo. Il tutto fin da ora con esplicita, irrevocabile rinuncia al riguardo, rinunciando così a quanto previsto dall'art.16 e 17 della Legge 203/82.

**7.** Alla scadenza del contratto (dicembre 2026), 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.

ISTITUTI RAGGRUPPATI  
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

**DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE**

**8.** Non è concessa variazione colturale senza preventivo assenso della parte locatrice.

**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.

**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 su foglio uso bollo, sarà registrata per l'intero periodo e le spese saranno sostenute dalle parti in eguale misura.

Letto, approvato e sottoscritto.

Per Istituti Raggruppati  
Azienda Pubblica  
di Servizi alla Persona

Paci Giovanni

Fini Lucia

Per Confederazione Italiana Agricoltori Toscana Centro

Per Federazione Provinciale Coltivatori Diretti di Pistoia

**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 sopraccitati 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

### **DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE**

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:

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, ceppi 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.