

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

n. 2 del 14 gennaio 2020

Oggetto: Contratto di locazione agraria con pattuizioni in deroga ex art. 45 Legge 3 maggio 1982 n. 203.
Approvazione schema di contratto con Vivai Bongi Marcello di Elena Bongi e C. società semplice 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".

Premesso che:

- con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 41/2020 è stato approvato il bilancio di previsione per l'anno 2021;
- 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. 989 scaduto l'11/11/2020 la Vivai Bongi Marcello di Elena Bongi e C. s.s.a. conduce in locazione i terreni di proprietà degli Istituti Raggruppati, in Pistoia, località Bargi, facenti parte dei Poderi Casetta e Crocifisso, della superficie di ha 3.63.90 circa, catastalmente rappresentati al C.T. al foglio 250 particelle 158 porzione, 225, 226 porzione, 278, 302 porzione;
- che le parti Istituti Raggruppati e la Sig.a Elena Bongi, legale rappresentante della società Vivai Bongi Marcello, hanno instaurato trattative per addivenire al rinnovo del contratto di locazione, per i terreni sopra individuati, con previsione di patti in deroga, ex art. 45 Legge n. 203/1982, e decorrenza sin dall'11 novembre 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;

Considerato che:

- al fine di dar seguito a quanto sopra indicato è necessario approvare lo schema di contratto così come allegato al presente atto e da considerarsi sua parte integrante e sostanziale;
- è inoltre necessario autorizzare il Direttore dell'Azienda alla stipula dello stesso.

Dato atto che:

- la documentazione citata è disponibile agli atti d'ufficio;
- 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.

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

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 ditta Vivai Bongi Marcello di Elena Bongi e C. società semplice agricola come allegato al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale;
- autorizzare il Direttore dell'Azienda alla stipula del contratto;
- 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 duemilaventuno e questo dì del mese di gennaio (/01/2021) in Pistoia, nei locali degli Istituti Raggruppati – Azienda Pubblica di Servizi alla Persona, 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 il e residente in via , 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

- **Vivai Bongi Marcello di Elena Bongi e C. società semplice agricola** (P. IVA 01809210477), con sede in Quarrata (PT), via Vecchia Fiorentina n. 871, in persona del legale rappresentante Sig.a Bongi Elena (C.F.) nata a il e residente in;

dall'altra

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

- Sig. Bellandi Michele, in rappresentanza della organizzazione professionale agricola Federazione Provinciale Coltivatori Diretti di Pistoia (per Vivai Bongi s.s.a.);

PREMESSO:

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

- che, con contratto rep. 989 scaduto l'11/11/2020 la Vivai Bongi Marcello di Elena Bongi e C. s.s.a. conduce in locazione i terreni di proprietà degli Istituti Raggruppati, in Pistoia, località Bargi, facenti parte dei Poderi Casetta e Crocifisso, della superficie di ha 3.63.90 circa, catastalmente rappresentati al C.T. al foglio 250 particelle 158 porzione, 225, 226 porzione, 278, 302 porzione;

- che le parti Istituti Raggruppati e la Sig.a Elena Bongi, legale rappresentante della società Vivai Bongi Marcello, hanno instaurato trattative per addvenire al rinnovo del contratto di locazione, per i terreni sopra individuati, con previsione di patti in deroga, ex art. 45 Legge n. 203/1982, e decorrenza sin dall'11 novembre 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;

- 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.

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

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 Vivai Bongi Marcello di Elena Bongi e C. s.s.a., che accetta in persona del legale rappresentante Sig.a Elena Bongi, i terreni di proprietà degli Istituti Raggruppati, in Pistoia, località Bargi, facenti parte dei Poderi Casetta e Crocifisso, della superficie di ha 3.63.90 circa, catastalmente rappresentati al C.T. al foglio 250 particelle 158 porzione, 225, 226 porzione, 278, 302 porzione; come evidenziato con colore verde nella planimetria allegata al presente atto.

2. Il rapporto di locazione avrà durata di anni 4, con inizio il giorno 11 novembre 2020 e scadenza 10 novembre 2024 e si rinnoverà automaticamente per un uguale periodo in assenza di disdetta da inviare da una o l'altra delle parti almeno un anno prima rispetto alla scadenza tramite raccomandata a/r o pec.

3. Tenuto conto delle colture effettivamente praticate, il canone annuo di locazione è stabilito in € 10.000,00 (diecimila/00).

Il pagamento dovrà avvenire in due rate semestrali anticipate scadenti il giorno 11 novembre e 11 maggio di ogni anno, pari ad € 5.000,00 (cinquemila/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.

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

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

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. Tale rimborso non sarà dovuto relativamente all'annualità 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 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. 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.

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

6. Alla scadenza del contratto (novembre 2024), 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.

7.. 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.

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

9. 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 cinque facciate su foglio uso bollo, sarà registrata per l'intero periodo.

Letto, approvato e sottoscritto.

Per Istituti Raggruppati
Azienda Pubblica di Servizi alla Persona
Giovanni Paci

Vivai Bongi Marcello di Elena Bongi
società semplice agricola
Elena Bongi

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

Per Confederazione Italiana Agricoltori

Sandro Orlandini

Per Fed. Prov. Coltivatori Diretti

Michele Bellandi

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 dettagliato delle opere ed il

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

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, 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.