

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

n. 46 del 30 luglio 2024

Oggetto: Contratto di locazione agraria con pattuizioni in deroga ex art. 45 Legge 3 maggio 1982 n. 203. Centanni Nicoletta/Degli Esposti Maria Rosa. Approvazione schema e autorizzazione alla stipula.

IL DIRETTORE

Visti:

- lo Statuto;
- il Regolamento di organizzazione;
- il Regolamento di contabilità;
- la Legge Regionale Toscana 3 agosto 2004 n. 43 "Riordino e trasformazione delle istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza (IPAB). Norme sulle aziende pubbliche di servizi alla persona";
- la Legge 7 agosto 1990, n. 241 "Nuove norme sul procedimento amministrativo" e s.m.i.;
- il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" e s.m.i.;
- il Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165 "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche" e s.m.i.;
- la Legge 6 novembre 2012, n. 190 "Disposizioni per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell'illegalità nella pubblica amministrazione" e s.m.i.;
- il Decreto Legge 16 luglio 2020, n. 76 "Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitale" e ss.mm.ii.;
- il Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, e ss.mm.ii., "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa";
- il Decreto Legislativo 7 marzo 2005, n. 82 "Codice dell'amministrazione digitale";
- il Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196 "Codice in materia di protezione dei dati personali" integrato con le modifiche introdotte dal Decreto Legislativo 10 agosto 2018, n. 101, "Disposizioni per l'adeguamento della normativa nazionale alle disposizioni del regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27 aprile 2016, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati e che abroga la direttiva 95/46/CE (regolamento generale sulla protezione dei dati)".

Richiamate:

- la deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 27 del 19 dicembre 2023 in cui è stato approvato il bilancio di previsione per l'anno 2024;
- la deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 18 del 29 aprile 2022 in cui è stato nominato il Direttore di Istituti Raggruppati - Azienda Pubblica di Servizi alla Persona nella persona del Dott. Giovanni Paci;
- la deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 27 del 8 novembre 2022 in cui è stato approvato il "Piano Integrato di Attività e Organizzazione 2022-2024" contenente il "Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e Piano triennale per la trasparenza e l'integrità 2022-2024" così come previsto dal Decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33 "Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni" e s.m.i.;
- la deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 19 del 22 giugno 2020 in cui è stato approvato il "Codice di comportamento" dell'Azienda;
- la Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 39 del 27 settembre 2019 in cui è stato approvato il "Regolamento per la gestione delle locazioni del patrimonio immobiliare di proprietà".

Premesso:

- che sin dal 1968, la famiglia della Sig.ra Centanni (ultimo contratto rep. 1067/2018) conduce parte del fabbricato colonico e del fondo rustico facenti parte del "Podere Colonne", di proprietà degli Istituti Raggruppati, in Pistoia, Via Pratale n. 30, oltre ad annessi rustici, tutto catastalmente rappresentato al C.T. al foglio 274, mappale 77 sub 2 e sub 3, oltre a porzione di terreno rappresentata al foglio 274, mappale 589 della superficie di mq 4900 circa, e ad altra in Comune di Serravalle Pistoiese, rappresentata al C.T. al foglio 47, mappali 108 e 109, di mq 14.060;
- che, tempestivamente rispetto alla scadenza contrattualmente pattuita (31 luglio 2024), l'Azienda ha inviato la disdetta del sopra riportato rapporto (prot. U245/2023 del 29.6.2023), ai sensi degli artt. 2 e 4 L. n. 203/1982;
- che, a seguito della volontà manifestata dalla conduttrice di addivenire al rinnovo del contratto, le parti hanno condotto le trattative finalizzate alla stipula, con previsione di patti in deroga, ex art. 45 L. n. 203/1982, convenendo altresì la locazione di una minore superficie di terreno e la co-intestazione dello steso alla figlia Sig.ra Degli Esposti Maria Rosa;

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

- 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 il Direttore di Istituti Raggruppati, con la presente determinazione, ha ritenuto di autorizzare la suddetta locazione, nel miglior interesse dell'Azienda, con un "Contratto di locazione agraria con pattuizioni in deroga ex art. 45 Legge 3 maggio 1982 n. 203" alle condizioni riportate nello schema allegato al presente atto a formarne sua parte integrante e sostanziale.

Considerato:

- che al fine di procedere alla stipula del contratto è necessario approvarne lo schema allegato che forma parte integrante e sostanziale del presente atto e autorizzare il Direttore dell'Azienda alla sua sottoscrizione.

Evidenziato:

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

1. approvare lo schema di contratto di locazione agraria con pattuizioni in deroga ex art. 45 Legge 3 maggio 1982 n. 203 con le Sig.re Centanni Nicoletta e Degli Esposti Maria Rosa, così come allegato al presente atto a formarne sua parte integrante e sostanziale;
2. autorizzare il Direttore Giovanni Paci alla stipula;
3. dichiarare la presente determinazione immediatamente esecutiva;
4. dare attuazione agli adempimenti inerenti la pubblicazione all'interno della sezione "Ente Trasparente" del sito istituzionale (www.istitutiraggruppati.eu).

Il Direttore/Responsabile del Procedimento
(Giovanni Paci)

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

Allegato

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

Contratto di locazione di fondo rustico con pattuizioni in deroga ex art. 45

Legge 3 maggio 1982 n. 203.

L'anno duemilaventiquattro e questo dì trentuno del mese di luglio (31/07/2024), in Pistoia, fra le seguenti parti:

- **Azienda Pubblica di Servizi alla Persona Istituti Raggruppati** (C.F. 90014590476) con sede in Pistoia, vicolo Malconsiglio n. 4, in persona del **Direttore Dott. Giovanni Paci**, (C.F.) nato a il , il quale interviene non in nome proprio ma per conto e nell'interesse dell'Ente rappresentato, in adempimento della Determinazione n. del , esecutiva ai sensi di legge
DA UNA PARTE

E

- **Centanni Nicoletta** (C.F.) nata a il in proprio e quale responsabile della famiglia coltivatrice e **Degli Esposti Maria Rosa** (C.F.) nata a il , entrambe residenti in , via ,

DALL'ALTRA PARTE

Parti rispettivamente assistite da:

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

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

- **Bellandi Michele**, in rappresentanza della organizzazione professionale agricola Federazione Provinciale Coltivatori Diretti di Pistoia (per Centanni Nicoletta e Degli Esposti Maria Rosa);

PREMESSO

- che sin dal 1968, la famiglia della Sig.a Centanni (ultimo contratto rep. 1067/2018) conduce parte del fabbricato colonico e del fondo rustico facenti parte del “Podere Colonne”, di proprietà degli Istituti Raggruppati, in Pistoia, Via Pratale n. 30, oltre ad annessi rustici, tutto catastalmente rappresentato al C.T. al foglio 274, mappale 77 sub 2 e sub 3, oltre a porzione di terreno rappresentata al foglio 274, mappale 589 della superficie di mq 4900 circa, e ad altra in Comune di Serravalle Pistoiese, rappresentata al C.T. al foglio 47, mappali 108 e 109 , di mq 14.060;

- che, tempestivamente rispetto alla scadenza contrattualmente pattuita (31 luglio 2024), l’Azienda ha inviato la disdetta del sopra riportato rapporto (prot. U245/2023 del 29.6.2023), ai sensi degli artt. 2 e 4 L. n. 203/1982;

- che, a seguito della volontà manifestata dalla conduttrice di addivenire al rinnovo del contratto, le parti hanno condotto le trattative finalizzate alla stipula, con previsione di patti in deroga, ex art. 45 L. n. 203/1982, convenendo altresì la locazione di una minore superficie di terreno;

- 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;

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

- che la conduttrice risulta in mora nel pagamento di canoni locativi per la somma di € 658,50 , riferita al precedente rapporto contrattuale.

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.

Ciò posto

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

1. L'Azienda Istituti Raggruppati, nella persona del Presidente, concede in locazione agraria alle Sig.a Centanni Nicoletta e Degli Esposti Maria Rosa, che a tale titolo accettano, parte del fabbricato colonico con corte antistante e relativi annessi rustici, tutti facenti parte del "Podere Colonne", in Pistoia, via Pratale n. 30, catastalmente rappresentati al C.T. foglio 274, mappale 77 sub 2 (cat. C/2 di mq 126) sub 3 (cat. A/3 di vani 13) (fabbricato rurale e corte

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

esclusiva), oltre ad un appezzamento di terreno in Comune di Serravalle Pistoiese, rappresentato al C.T. foglio 47, mappali 108 e 109 di mq 14060 circa (terreno); come evidenziato nelle planimetrie allegate al presente atto.

Quanto al fabbricato, a seguito di relazione del tecnico incaricato dall'Azienda, si precisa che la porzione ad uso deposito individuata in foglio 274, mappale 77 sub 2 ed evidenziata con colore giallo nell'allegata planimetria, si presenta in precarie condizioni di manutenzione e deve considerarsi inagibile.

2. Il rapporto di locazione ha inizio con il giorno 1 agosto 2024 e avrà durata di anni 4 (quattro), con scadenza 31 luglio 2028.

3. Tenuto conto delle colture effettivamente praticate, il canone annuo di locazione è stabilito in € 3.660,00 (tremilaseicentosessanta/0).

Il pagamento dovrà avvenire in rate mensili anticipate di € 305,00 (trecentocinque/00) ciascuna, entro il giorno 5 di ogni mese.

Considerato l'importo dovuto per arretrato relativo al cessato rapporto, per € 658,50 (seicentocinquantotto/50), e considerato il rilascio anticipato al maggio 2024 di una porzione di terreno, le parti convengono di ridurre l'importo dovuto alla proprietaria in € 358,50 (trecentocinquantotto/50) che le conduttrici si impegnano a versare aggiungendo al canone la somma di € 100,00 (cento/00) per le prime tre mensilità e la somma di € 58,50 nella mensilità successiva.

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

In caso di rinnovo, 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 luglio 2027).

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.

4. Sul terreno locato insiste un pozzo ad uso irriguo di cui le affittuarie potranno servirsi, con ripartizione proporzionale di spese tra gli utilizzatori.

Sono a carico della parte conduttrice gli oneri relativi al contributo di bonifica anche pro-quota, il cui importo sarà comunicato annualmente dall'Azienda proprietaria per ottenere il relativo rimborso.

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. Alla scadenza del contratto (31 luglio 2028), il fabbricato ed il terreno, salvo proroghe motivate e concesse, dovranno essere restituiti liberi e vacui da cose e

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

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.

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

Letto, approvato e sottoscritto.

Azienda Pubblica di Servizi alla Persona

Nicoletta Centanni

IL DIRETTORE

Dott. Giovanni Paci

Maria Rosa Degli Esposti

Per Confederazione Italiana Agricoltori

Per Federazione Italiana Coltivatori Diretti

Sandro Orlandini

Michele Bellandi