

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

n. 58 del 2 ottobre 2024

Oggetto: Contratto di locazione agraria con pattuizioni in deroga ex art. 45 Legge 3 maggio 1982 n. 203. Vjerdha Behxhet. 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 il Sig. Vjerdha Behxhet, già affittuario dell'Azienda con contratto risolto concordemente tra le parti, ha richiesto di prendere in affitto un ampio appezzamento di terreno situato in Comune di Pistoia, località Bargi, via di Montechiaro, facente parte del Podere Casetta, rappresentato al Catasto Terreni al foglio 263 mappale 11 (mq 4960), 234 porzione (4093), 96 porzione (mq 4225), 13 porzione (mq 8565), con superficie complessiva di mq 21873, nella disponibilità della proprietaria;
- che le parti hanno instaurato trattative per addivenire alla stipula del contratto, avente ad oggetto la porzione sopra indicata, con previsione di patti in deroga, ex art. 45 Legge n. 203/1982, e decorrenza 25 luglio 2024, durata di anni nove e scadenza 24 luglio 2033;
- 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 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 il Sig. Vjerdha Behxhet, 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. N.**

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

L'anno duemilaventiquattro e questo dì del mese di (//2024) 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 Dott. Giovanni Paci**, (C.F.) nato a il , il quale interviene non in nome proprio ma per conto e nell'interesse dell'Ente rappresentato, autorizzato alla firma ai sensi di legge da una parte

e

- **Vjerdha Behxhet** (C.F.) nato a il e residente in , titolare della omonima ditta individuale esercente attività di manutenzione giardini e parchi, con sede in Serravalle Pistoiese (PT), via Provinciale Montalbano n. 10 – P. IVA 01990550475; dall'altra

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

- Sig. Bellandi Michele, in rappresentanza della organizzazione professionale agricola Federazione Provinciale Coltivatori Diretti di Pistoia (per Vjerdha Behxhet);

PREMESSO:

- che il Sig. Vjerdha Behxhet, già affittuario dell'Azienda con contratto risolto concordemente tra le parti, ha richiesto di prendere in affitto un ampio appezzamento di terreno situato in Comune di Pistoia, località Bargi, via di Montechiaro, facente parte del Podere Casetta, rappresentato al

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

Catasto Terreni al foglio 263 mappale 11 (mq 4960), 234 porzione (4093), 96 porzione (mq 4225), 13 porzione (mq 8565), con superficie complessiva di mq 21873, nella disponibilità della proprietaria;

- che le parti hanno instaurato trattative per addivenire alla stipula del contratto, avente ad oggetto la porzione sopra indicata, con previsione di patti in deroga, ex art. 45 Legge n. 203/1982, e decorrenza 25 luglio 2024, durata di anni nove e scadenza 24 luglio 2033;

- 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.

Ciò posto,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

1. A decorrere dal 25 luglio 2024 l'Azienda Istituti Raggruppati di Pistoia, come in principio rappresentata, concede in locazione agraria al Sig. Vjerdha Behxhet, che a tale titolo accetta, il terreno di proprietà degli Istituti Raggruppati, in Pistoia, località Bargi, via di Montechiaro, facente

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

parte del Podere Casetta, catastalmente rappresentato al C.T. del Comune di Pistoia al foglio 263 mappali 11, 234 porzione, 96 porzione, 13 porzione, classe vivaio, di complessivi mq 21873, individuato con colore rosso nella planimetria allegata al presente atto.

2. Il rapporto di locazione avrà durata di anni nove, con inizio dal 25 luglio 2024 e scadenza al 24 luglio 2033. Il contratto si rinnoverà per un uguale periodo a meno che una delle parti non comunichi all'altra, almeno un anno prima della scadenza, l'intenzione di non rinnovare il rapporto con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o mediante pec.

3. Tenuto conto delle colture effettivamente praticate, il canone annuo di locazione è stabilito in € 7.000,00 (settemila/00).

Il pagamento dovrà avvenire in due rate semestrali anticipate scadenti il giorno 11 novembre e 11 maggio di ogni anno, pari ad € 3.500,00 (tremilacinquecento/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 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.

Sono a carico dell'affittuario gli oneri relativi al contributo di bonifica e al canone di concessione per l'uso di acqua, anche pro-quota, i cui importi saranno comunicati annualmente dall'Azienda proprietaria per ottenere il relativo rimborso.

4. Sul terreno locato insistono una serra ed un vaso con prefabbricato adiacente per l'alloggiamento dell'impianto elettrico ed idrico, e più punti di presa d'acqua che servono ad irrigare anche i terreni locati confinanti.

I manufatti non sono stati né smontati né rimossi e sono stati autorizzati e realizzati in base al seguente titolo edilizio:

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

- Atto Unico n. 50567 del 12.8.2010 rilasciato dallo Sportello Unico delle Attività Produttive del Comune di Pistoia e Permesso di Costruire n. 111 del 5.8.2010 .

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. Al presente contratto si applicano, per quanto di competenza e con efficacia normativa vincolante, tutti gli accordi che scaturiscono dall'Allegato Tecnico.

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 (luglio 2033), 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

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

amministrativa del rapporto locativo, rapporti con le pubbliche amministrazioni e l'autorità giudiziaria e per quanto previsto dalle 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.

Per Istituti Raggruppati
Azienda Pubblica di Servizi alla Persona
Dott. Giovanni Paci

Vjerdha Behxhet

Per Confederazione Italiana Agricoltori
Sandro Orlandini

Per Fed. Prov. Coltivatori Diretti
Michele Bellandi