

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

n. 4 del 22 gennaio 2025

Oggetto: Contratto di locazione di fondo rustico con pattuizioni in deroga ex art. 45 Legge 3 maggio 1982 n. 203. Azienda Agricola MK di Vannucci Mirco.

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" come modificata dalla Legge regionale 4 dicembre 2024, n. 56 "Riordino dell'assetto organizzativo del sistema delle aziende pubbliche di servizi alla persona. Modifiche alla l.r. 43/2004";
- 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.;
- il Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 "Codice dei contratti pubblici";
- 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" e s.m.i.;
- il Decreto Legislativo 7 marzo 2005, n. 82 "Codice dell'amministrazione digitale" e s.m.i.;
- 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)" e s.m.i..

Richiamate:

- la deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 27 del 19 dicembre 2023 con cui è stato approvato il bilancio di previsione per l'anno 2024;
- la deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 28 del 26 novembre 2024 "Bilancio di previsione e atti di programmazione 2025-2027. Rinvio approvazione".
- la deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 18 del 29 aprile 2022 con 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 con 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 con cui è stato approvato il "Codice di comportamento" dell'Azienda;

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

- la Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 39 del 27 settembre 2019 con cui è stato approvato il “Regolamento per la gestione delle locazioni del patrimonio immobiliare di proprietà”.

Premesso:

- che la Azienda Agricola MK, con contratto rep. 1009/2016, conduce in affitto i seguenti terreni posti in Comune di Serravalle Pistoiese (PT), di cui l'Ente Istituti Raggruppati è proprietario:

Località La Castellina

foglio 6 particella 537, bosco ceduo di mq 250;

foglio 6 particella 538, porzione AA uliveto di mq. 11, porzione AB bosco ceduo di mq 9189;

foglio 6 particella 541, porzione AA uliveto di mq 323, porzione AB bosco ceduo di mq 14.207;

foglio 6 particella 576, incolto produttivo di mq 280;

foglio 6 particella 577, bosco ceduo di mq 1930;

foglio 6 particella 814, bosco ceduo di mq 12.080;

foglio 6 particella 815, bosco ceduo di mq 320;

località Masotti:

foglio 7 particella 94, oliveto mq 1470;

foglio 7 particella 185, bosco ceduo mq 160;

foglio 7 particella 186, bosco ceduo mq 1270;

foglio 7 particella 211, seminativo mq 120;

foglio 7 particella 462, bosco ceduo per porzione mq 45.516;

foglio 14 particella 377, porzione AA uliveto mq 445, porzione AB bosco ceduo mq 55.665;

foglio 15 particella 247, bosco ceduo mq 1480;

foglio 15 particella 364, bosco ceduo mq 30.625;

foglio 15 particella 367, prato mq 20;

foglio 15 particella 118, bosco ceduo mq 47;

foglio 15 particella 162, bosco ceduo mq 19.990;

località Torgitoio:

foglio 46 particella 87, bosco ceduo di mq 5910;

foglio 47 particella 39, bosco ceduo di mq 3770;

foglio 47 particella 127, bosco ceduo di mq 35.570;

foglio 47 particella 128, incolto produttivo di mq 560;

foglio 47 particella 129, incolto produttivo di mq 5630;

foglio 47 particella 144, bosco ceduo di mq 7840;

foglio 47 particella 148, bosco ceduo di mq 10.890;

foglio 47 particella 165, bosco ceduo di mq 13.240;

foglio 47 particella 175, bosco misto di mq 25.030;

località Vinacciano

foglio 28 particella 3, bosco ceduo di mq 270;

foglio 28 particella 17, bosco ceduo di mq 1760;

foglio 28 particella 37, bosco ceduo di mq 460;

foglio 28 particella 52, bosco ceduo di mq 1380;

foglio 28 particella 53, bosco ceduo di mq 2690;

foglio 28 particella 54, bosco ceduo di mq 22.490;

per una superficie totale di 33.28.88 ha;

- che con Raccomandata A/R del 27.7.2023 prot. U267/2023, inviata via pec, l'azienda proprietaria ha inviato tempestiva disdetta per la scadenza contrattualmente fissata al 10 novembre 2024;

- che, dopo un periodo di trattative, le parti intendono addivenire procedere al rinnovo del contratto di locazione agraria, con previsione di patti in deroga, ex art. 45 Legge n. 203/1982, decorrenza 11 novembre 2024 e durata di anni nove;

- che nel nuovo contratto non potrà essere ricompresa la particella 166 del Foglio 47 compresa nel catasto terreni del Comune di Serravalle Pistoiese, in quanto ceduta in vendita dall'Azienda Istituti Raggruppati;

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

- 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 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 l'Azienda Agricola MK di Vannucci Mirco, 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)

*Firmato digitalmente ai sensi e per gli effetti
del D.P.R. 445/2000, del D. Lgs 82/2005
e norme collegate*

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

SCRITTURA PRIVATA

REP. N.

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

L'anno duemilaventicinque e questo dì del mese di (/ /2025) in Pistoia, nei locali degli Istituti Raggruppati posti in vicolo Malconsiglio n. 4, fra:

- **Azienda Pubblica di Servizi alla Persona Istituti Raggruppati** (C.F. 90014590476) con sede in Pistoia, vicolo Malconsiglio n. 4, come rappresentata dal Dott. Giovanni Paci (C.F.) nato a il , il quale interviene nel presente atto non in proprio ma in nome e per conto dell'Azienda, in qualità di Direttore, e in adempimento della Determinazione n. del , esecutiva ai sensi di legge

da una parte

- **Azienda Agricola MK di Vannucci Mirco** (C.F.), in persona del titolare nato a il e residente in ,

dall'altra

- Parti rispettivamente assistite da:

- Sig. Sandro Orlandini in rappresentanza della organizzazione professionale agricola Associazione Nazionale Coltivatori a Contratto Agrario della Confederazione Italiana Agricoltori di Pistoia, sezione proprietari;

- Sig.a Francesca Menchi, in rappresentanza della organizzazione professionale agricola ANCCA Associazione Nazionale Coltivatori a Contratto Agrario (Per Azienda Agricola MK di Vannucci Mirco);

PREMESSO:

- che la Azienda Agricola MK, con contratto rep. 1009/2016, conduce in affitto i seguenti terreni posti in Comune di Serravalle Pistoiese (PT), di cui l'Ente Istituti Raggruppati è proprietario:

Località La Castellina

foglio 6 particella 537, bosco ceduo di mq 250;

foglio 6 particella 538, porzione AA uliveto di mq. 11, porzione AB bosco ceduo di mq 9189;

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

foglio 6 particella 541, porzione AA uliveto di mq 323, porzione AB bosco ceduo di mq 14.207;

foglio 6 particella 576, incolto produttivo di mq 280;

foglio 6 particella 577, bosco ceduo di mq 1930;

foglio 6 particella 814, bosco ceduo di mq 12.080;

foglio 6 particella 815, bosco ceduo di mq 320;

località Masotti:

foglio 7 particella 94, oliveto mq 1470;

foglio 7 particella 185, bosco ceduo mq 160;

foglio 7 particella 186, bosco ceduo mq 1270;

foglio 7 particella 211, seminativo mq 120;

foglio 7 particella 462, bosco ceduo per porzione mq 45.516;

foglio 14 particella 377, porzione AA uliveto mq 445, porzione AB bosco ceduo mq 55.665;

foglio 15 particella 247, bosco ceduo mq 1480;

foglio 15 particella 364, bosco ceduo mq 30.625;

foglio 15 particella 367, prato mq 20;

foglio 15 particella 118, bosco ceduo mq 47;

foglio 15 particella 162, bosco ceduo mq 19.990;

località Torgitoio:

foglio 46 particella 87, bosco ceduo di mq 5910;

foglio 47 particella 39, bosco ceduo di mq 3770;

foglio 47 particella 127, bosco ceduo di mq 35.570;

foglio 47 particella 128, incolto produttivo di mq 560;

foglio 47 particella 129, incolto produttivo di mq 5630;

foglio 47 particella 144, bosco ceduo di mq 7840;

foglio 47 particella 148, bosco ceduo di mq 10.890;

foglio 47 particella 165, bosco ceduo di mq 13.240;

foglio 47 particella 175, bosco misto di mq 25.030;

località Vinacciano

foglio 28 particella 3, bosco ceduo di mq 270;

foglio 28 particella 17, bosco ceduo di mq 1760;

foglio 28 particella 37, bosco ceduo di mq 460;

foglio 28 particella 52, bosco ceduo di mq 1380;

foglio 28 particella 53, bosco ceduo di mq 2690;

foglio 28 particella 54, bosco ceduo di mq 22.490;

per una superficie totale di 33.28.88 ha;

- che con Raccomandata A/R del 27.7.2023 prot. U267/2023, inviata via pec, l'azienda proprietaria ha inviato tempestiva disdetta per la scadenza contrattualmente fissata al 10 novembre 2024;
- che, dopo un periodo di trattative, le parti intendono addivenire procedere al rinnovo del contratto di locazione agraria, con previsione di patti in deroga, ex art. 45 Legge n. 203/1982, decorrenza 11 novembre 2024 e durata di anni nove;
- che nel nuovo contratto non potrà essere ricompresa la particella 166 del Foglio 47 compresa nel catasto terreni del Comune di Serravalle Pistoiese, in quanto ceduta in vendita dall'Azienda Istituti Raggruppati;
- 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, contribuendo in modo determinante alla stesura dei principi informativi di carattere generale;

- che tali principi sono raccolti nel documento denominato “Allegato Tecnico” di seguito a questa scrittura, che ne costituisce parte integrante e sostanziale e sottoscritto dai contraenti e dalle OO.PP.AA.;
- 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), nonché le vicende che hanno caratterizzato il precedente rapporto contrattuale, ciò al fine di ivi trasfondere - nel particolare e con gli adeguamenti del caso – i richiamati principi generali;
- 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;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

1. L’Azienda Istituti Raggruppati di Pistoia, come in principio rappresentata, concede in locazione agraria alla Azienda agricola MK di Vannucci Mirco nella persona di quest’ultimo, che accetta, in qualità di titolare, vari appezzamenti di terreno boschivo e seminativo, posti in Comune di Serravalle Pistoiese, di proprietà dell’Ente di seguito elencati:

Località La Castellina

foglio 6 particella 537, bosco ceduo di mq 250;

foglio 6 particella 538, porzione AA uliveto di mq. 11, porzione AB bosco ceduo di mq 9189;

foglio 6 particella 541, porzione AA uliveto di mq 323, porzione AB bosco ceduo di mq 14.207;

foglio 6 particella 576, incolto produttivo di mq 280;

foglio 6 particella 577, bosco ceduo di mq 1930;

foglio 6 particella 814, bosco ceduo di mq 12.080;

foglio 6 particella 815, bosco ceduo di mq 320;

località Masotti:

foglio 7 particella 94, oliveto mq 1470;

foglio 7 particella 185, bosco ceduo mq 160;

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

foglio 7 particella 186, bosco ceduo mq 1270;

foglio 7 particella 211, seminativo mq 120;

foglio 7 particella 462, bosco ceduo per porzione mq 45.516;

foglio 14 particella 377, porzione AA uliveto mq 445, porzione AB bosco ceduo mq 55.665;

foglio 15 particella 247, bosco ceduo mq 1480;

foglio 15 particella 364, bosco ceduo mq 30.625;

foglio 15 particella 367, prato mq 20;

foglio 15 particella 118, bosco ceduo mq 47;

foglio 15 particella 162, bosco ceduo mq 19.990;

località Torgitoio:

foglio 46 particella 87, bosco ceduo di mq 5910;

foglio 47 particella 39, bosco ceduo di mq 3770;

foglio 47 particella 127, bosco ceduo di mq 35.570;

foglio 47 particella 128, incolto produttivo di mq 560;

foglio 47 particella 129, incolto produttivo di mq 5630;

foglio 47 particella 144, bosco ceduo di mq 7840;

foglio 47 particella 148, bosco ceduo di mq 10.890;

foglio 47 particella 165, bosco ceduo di mq 13.240;

foglio 47 particella 175, bosco misto di mq 25.030;

località Vinacciano

foglio 28 particella 3, bosco ceduo di mq 270;

foglio 28 particella 17, bosco ceduo di mq 1760;

foglio 28 particella 37, bosco ceduo di mq 460;

foglio 28 particella 52, bosco ceduo di mq 1380;

foglio 28 particella 53, bosco ceduo di mq 2690;

foglio 28 particella 54, bosco ceduo di mq 22.490;

per una superficie totale di 33.28.88 ha;

2. Il rapporto di locazione ha inizio con il giorno 11 novembre 2024 ed avrà durata di anni 9, con scadenza 10 novembre 2033.

3. Tenuto conto delle colture effettivamente praticate, il canone annuo di locazione è stabilito in € 3.000,00 (tremila/00).

Il pagamento dovrà avvenire in rate mensili di € 250,00 ciascuna, entro il giorno 11 di ogni mese.

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'Azienda 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. Costituisce grave inadempienza contrattuale, ai sensi dell'art. 5 legge n. 203/1982, il mancato pagamento di tre mensilità. 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'affittuario assume l'impegno a rispettare tutte le prescrizioni che verranno impartite dall'autorità forestale, e comunque dalle autorità competenti, in materia di taglio del legname ed utilizzazione dei soprassuoli.

6. Al presente contratto si applicano, per quanto di competenza e con efficacia normativa vincolante, tutti gli accordi che scaturiscono dall'allegato documento ad eccezione della parte relativa alle miglitorie fondiari a cui il conduttore rinuncia preventivamente tenuto conto che, per la particolare destinazione dei terreni, queste non appaiono necessarie.

Tali patti vengono espressamente approvati.

7. Alla scadenza del contratto (novembre 2033), i terreni, salvo proroghe motivate e concesse, dovranno essere restituiti liberi e vacui 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 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, con spesa a carico della parte conduttrice.

Letto, approvato e sottoscritto.

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

Il conduttore
Azienda Agricola MK
Mirco Vannucci

Per CIA

Per ANCCA

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

Sandro Orlandini

Francesca Menchi