

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

n. 43 del 15 luglio 2025

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

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. 5 del 27 febbraio 2025 in cui è stato approvato il bilancio di previsione per l'anno 2025;
- 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. 1 del 27 febbraio 2025 in cui è stato approvato il “Piano Integrato di Attività e Organizzazione 2025-2027” 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 con cui è stato approvato il “Regolamento per la gestione delle locazioni del patrimonio immobiliare di proprietà”.

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

Premesso:

- che, con contratto di locazione agraria rep. 1118 del 23.6.2021, l'Azienda ha ceduto in affitto alla Sig.a Torazzini Giulia, come sopra identificata, gli appezzamenti di terreno come di seguito elencati, con canone annuo di € 1.100,00 e scadenza 10 novembre 2029:

al C.T. del Comune di Serravalle Pistoiese:

- foglio 14 particella 378 di circa mq. 4.100;
- foglio 14 particella 379 di circa mq. 400;
- foglio 15 particella 58, seminativo di mq 1.580;
- foglio 15 particella 59, bosco ceduo di mq 210;
- foglio 15 particella 66, canneto di mq 330;
- foglio 15 particella 68, seminativo di mq 24.480;
- foglio 15 particella 69, bosco ceduo di mq 420;
- foglio 15 particella 70, oliveto di mq 1.610;
- foglio 15 particella 233, oliveto di mq 2.860;
- foglio 15 particella 234, oliveto di mq 1.820;
- foglio 15 particella 403, oliveto di mq 6.172;

per complessivi mq 43.982 circa;

- che l'Azienda ha manifestato alla conduttrice l'esigenza di recuperare il possesso di una porzione della particella 68, per mq 10.000 circa;

- che le parti Istituti Raggruppati e Torazzini Giulia (P. IVA 02001670476) hanno instaurato trattative per addivenire alla stipula di un nuovo contratto relativo alle porzioni di terreno sopra individuate, salvo la particella 68 che, a seguito di frazionamento, è stata suddivisa in tre particelle 464 (mq 13.379), 465 (mq 10.427) e 466 (mq 1034); - che, pertanto, dalla data di stipula del presente atto la particella 465 verrà rilasciata nel possesso della Azienda proprietaria e le due particelle 464 e 466 verranno cedute in locazione alla Sig.a Torazzini, unitamente a tutte le altre contenute nell'elenco di cui sopra;

- che il presente contratto viene stipulato con previsione di patti in deroga, ex art. 45 Legge n. 203/1982, e decorrenza sin dall'1 agosto 2025, durata di anni quattro e mesi tre e canone annuo di € 970,00 (novecentosettanta/00);

- 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 la Sig.ra Torazzini Giulia (P. IVA 02001670476), 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;

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

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

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 duemilaventicinque e questo dì del mese di (___/___/2025) in Pistoia, nei locali degli Istituti Raggruppati – Azienda Pubblica di Servizi alla Persona posti in vicolo Malconsiglio n. 4, fra le parti:

- ISTITUTI RAGGRUPPATI Azienda Pubblica di Servizi alla Persona (C.F. 90014590476) con sede in Pistoia, vicolo Malconsiglio n. 4, così 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 LOCATORE

e

- Torazzini Giulia (C.F.) nata a il e residente in , titolare della omonima ditta individuale esercente attività di florovivaismo, P.IVA 02001670476 CONDUTTORE

e

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

- Dott. Michele Bellandi, in rappresentanza della organizzazione professionale agricola Federazione Provinciale Coltivatori Diretti di Pistoia (per Torazzini Giulia);

PREMESSO:

- che, con contratto di locazione agraria rep. 1118 del 23.6.2021, l'Azienda ha ceduto in affitto alla Sig.a Torazzini Giulia, come sopra identificata, gli appezzamenti di terreno come di seguito elencati, con canone annuo di € 1.100,00 e scadenza 10 novembre 2029:

al C.T. del Comune di Serravalle Pistoiese:

- foglio 14 particella 378 di circa mq. 4.100;

- foglio 14 particella 379 di circa mq. 400;

- foglio 15 particella 58, seminativo di mq 1.580;

- foglio 15 particella 59, bosco ceduo di mq 210;

- foglio 15 particella 66, canneto di mq 330;

- foglio 15 particella 68, seminativo di mq 24.480;

- foglio 15 particella 69, bosco ceduo di mq 420;

- foglio 15 particella 70, oliveto di mq 1.610;

- foglio 15 particella 233, oliveto di mq 2.860;

- foglio 15 particella 234, oliveto di mq 1.820;

- foglio 15 particella 403, oliveto di mq 6.172;

per complessivi mq 43.982 circa;

- che l'Azienda ha manifestato alla conduttrice l'esigenza di recuperare il possesso di una porzione della particella 68, per mq 10.000 circa;

- che le parti Istituti Raggruppati e Torazzini Giulia hanno instaurato trattative per addivenire alla stipula di un nuovo contratto relativo alle porzioni di terreno sopra individuate, salvo la particella 68 che, a seguito di frazionamento, è stata suddivisa in tre particelle 464 (mq 13.379), 465 (mq 10.427) e 466 (mq 1034); - che, pertanto, dalla data di stipula del presente atto la particella 465 verrà rilasciata nel possesso della Azienda proprietaria e le due particelle 464 e 466 verranno cedute in locazione alla Sig.a Torazzini, unitamente a tutte le altre contenute nell'elenco di cui sopra;

- che il presente contratto viene stipulato con previsione di patti in deroga, ex art. 45 Legge n. 203/1982, e decorrenza sin dall'1 agosto 2025, durata di anni quattro e mesi tre e canone annuo di € 970,00 (novecentosettanta/00);

- 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;

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

- 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. Le parti concordano che il contratto Rep. 1118 del 23.6.2021 è da intendersi risolto e che porzione della particella 68, attuale particella 465 del Foglio 15 rientra nel possesso dell'Azienda Istituti Raggruppati; tutto a decorrere dalla data di sottoscrizione del presente atto.

2. L'Azienda Istituti Raggruppati di Pistoia, come in principio rappresentata, concede in locazione agraria alla Sig.ra Torazzini Giulia che accetta, le seguenti porzioni di terreno:

al C.T. del Comune di Serravalle Pistoiese:

- foglio 14 particella 378 di circa mq. 4.100;
- foglio 14 particella 379 di circa mq. 400;
- foglio 15 particella 58, seminativo di mq 1.580;
- foglio 15 particella 59, bosco ceduo di mq 210;
- foglio 15 particella 66, canneto di mq 330;
- foglio 15 particella 69, bosco ceduo di mq 420;
- foglio 15 particella 70, oliveto di mq 1.610;
- foglio 15 particella 233, oliveto di mq 2.860;
- foglio 15 particella 234, oliveto di mq 1.820;
- foglio 15 particella 403, oliveto di mq 6.172;
- foglio 15 particella 464, seminativo di mq 13.379;
- foglio 15 particella 466, seminativo di mq 1.034;

per complessivi mq 33.915 circa;

nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano; come evidenziato nelle planimetrie allegate al presente atto.

3. Il rapporto di locazione avrà durata di anni quattro e mesi tre, con inizio il giorno 1 agosto 2025 e scadenza 10 novembre 2029 eventualmente rinnovabile. Il contratto potrà essere risolto con lettera Raccomandata A/R o PEC che dovrà essere inviata dall'una all'altra parte almeno un anno prima della fissata scadenza.

4. Tenuto conto delle colture effettivamente praticate, il canone annuo di locazione è stabilito in € 970,00 (novecentosettanta/00).

Il pagamento dovrà avvenire in due rate semestrali anticipate scadenti il giorno 11 novembre e 11 maggio di ogni anno, pari ad € 485,00 (quattrocentoottantacinque/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 2028).

Quanto al primo periodo di durata del rapporto (1.8.2025-10.11.2025), sarà dovuta entro il 15 agosto 2025 la somma di € 250,00 (duecentocinquanta/00).

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 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 una annualità. 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 documento.

In modo particolare i contraenti dichiarano di avere preso attenta visione dei punti relativi ai patti in deroga in ordine alle seguenti questioni:

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

- miglioramenti, addizioni, trasformazioni e manutenzioni straordinarie;
- obbligo di segnalare le variazioni di coltura.

Tali patti vengono espressamente approvati.

7. Alla scadenza del contratto (novembre 2029), 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 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.

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 sette facciate, sarà registrata per l'intero periodo e le spese saranno sostenute dalle parti in eguale misura.

Letto, approvato e sottoscritto.

Per Istituti Raggruppati Torazzini Giulia
Azienda Pubblica di Servizi alla Persona
Paci Giovanni

Per Confederazione Italiana Agricoltori
Orlandini Sandro

Per Coltivatori Diretti
Bellandi Michele

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 chiedi 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 sopracitati autorizzando un aumento delle percentuali fino ad un massimo di un ulteriore 15%.

ISTITUTI RAGGRUPPATI
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

L'affittuario che intende eseguire opere previste dal presente paragrafo deve richiedere all'Ente specifica autorizzazione, presentando un computo 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 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 poderali.