

ISTITUTI RAGGRUPPATI  
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

n. 63 del 4 novembre 2025

**Oggetto:** Contratto di locazione agraria con pattuizioni in deroga ex art. 45 Legge 3 maggio 1982 n. 203.  
Consorzio Ortovivaisti Pistoiesi Soc. Coop.va.

**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 dal 1996 il Consorzio Ortovivaisti Pistoiesi s.c.r.l. (P.IVA: 00187930474) conduce in locazione alcuni appezzamenti di terreno facenti parte dei poderi denominati “Frascone”, in località Ramini, “Fontana” in località Bargi, “Casiero” e “Maggiatiche” in località Masiano di proprietà degli Istituti Raggruppati per una superficie totale di ha 9.86.03 circa, catastalmente rappresentati al C.T. del Comune di Pistoia rispettivamente al foglio 251, particelle 384 e 385p (mq 11.420 circa), foglio 264 particella 67 (mq 14.407), foglio 268 particelle 561 e 569 (mq 39.156), foglio 269, particella 199 (mq 33.620);
- che gli Istituti Raggruppati con lettera del 7.8.2024 prot. U281, ai sensi degli artt. 2 e 4 L. n. 203/1982, hanno comunicato tempestiva disdetta del contratto rep. 1023/2016, stipulato con il Consorzio Ortovivaisti Pistoiesi, con invito alla restituzione del fondo alla scadenza (10.11.2025);
- che, dopo un periodo di trattative intrattenute con i rappresentanti del Consorzio, le parti intendono addivenire alla stipula di un nuovo contratto, relativamente ai medesimi fondi, con previsione di patti in deroga, ex art. 45 Legge n. 203/1982, durata anni nove e decorrenza sin dal novembre 2025;
- 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 sono state acquisite le dichiarazioni di legge relative alla capacità a contrarre con le amministrazioni pubbliche;
- 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 Consorzio Ortovivaisti Pistoiesi s.c.r.l. (P.IVA: 00187930474) 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](http://www.istitutiraggruppati.eu)).

Il Direttore/Responsabile del Procedimento  
(Giovanni Paci)

**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 novembre (\_\_\_/11/2025) in Pistoia, nei locali degli Istituti Raggruppati – Azienda Pubblica di Servizi alla Persona 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, così come rappresentato 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 , che rappresenta in qualità di Direttore, in adempimento della Determinazione n. \_\_ del \_\_ ottobre 2025, esecutiva ai sensi di legge

**PARTE LOCATRICE**

**E**

- **Consorzio Ortovivaisti Pistoiesi Soc. Coop.va** (P.I. 00187930474) con sede in Pistoia, località Case Nuove di Masiano, via Vergine dei Mei n. 2/B, in persona del **Presidente Sandro Buttelli** (C.F. ) nato a il e residente in , a ciò appositamente autorizzato dal Consiglio di Amministrazione

**PARTE CONDUTTRICE**

- Parti rispettivamente assistite da:  
Sig. **Sandro Orlandini**, in rappresentanza della Confederazione Italiana Agricoltori, sezione proprietari (per Istituti Raggruppati);  
Sig.a **Francesca Menchi**, in rappresentanza della organizzazione professionale agricola Associazione Nazionale Coltivatori a Contratto Agrario (ANCCA) della Confederazione Italiana Agricoltori di Pistoia (per Consorzio Ortovivaisti P.si);

**PREMESSO:**

- che dal 1996 il Consorzio Ortovivaisti Pistoiesi s.c.r.l. conduce in locazione alcuni appezzamenti di terreno facenti parte dei poderi denominati "Frascone", in località Ramini, "Fontana" in località Bargi, "Casiere" e "Maggiatiche" in località Masiano di proprietà degli Istituti Raggruppati per una

superficie totale di ha 9.86.03 circa, catastalmente rappresentati al C.T. del Comune di Pistoia rispettivamente al foglio 251, particelle 384 e 385p (mq 11.420 circa), foglio 264 particella 67 (mq 14.407), foglio 268 particelle 561 e 569 (mq 39.156), foglio 269, particella 199 (mq 33.620);

- che gli Istituti Raggruppati con lettera del 7.8.2024 prot. U281, ai sensi degli artt. 2 e 4 L. n. 203/1982, hanno comunicato tempestiva disdetta del contratto rep. 1023/2016, stipulato con il Consorzio Ortovivaisti Pistoiesi, con invito alla restituzione del fondo alla scadenza (10.11.2025);
- che, dopo un periodo di trattative intrattenute con i rappresentanti del Consorzio, le parti intendono addivenire alla stipula di un nuovo contratto, relativamente ai medesimi fondi, con previsione di patti in deroga, ex art. 45 Legge n. 203/1982, durata anni nove e decorrenza sin dal novembre 2025;
- 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 informatori 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), 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 al Consorzio Ortovivaisti Pistoiesi, nella persona del Presidente Sig. Sandro Buttelli, che a tale titolo accetta, alcuni appezzamenti di terreno per uso agricolo, facenti parte dei poderi denominati "Frascone", in località Ramini, "Fontana" in località Bargi, "Casiere" e "Maggiatiche" in località Masiano, di proprietà degli Istituti Raggruppati, per una superficie totale di ha 9.86.03 circa, catastalmente rappresentati al C.T. del Comune di Pistoia rispettivamente al foglio 251, particelle 384 e 385p, foglio 264 particella 67, foglio 268 particelle 561 e 569, foglio 269, particella 199; come evidenziato nelle planimetrie allegate al presente atto.

Il terreno viene concesso per uso agricolo e precisamente per la coltivazione e produzione di piante, in vaso ed in pieno campo.

2. Il rapporto di locazione avrà inizio con il giorno 11 novembre 2025 e durata di anni 9 (nove), con scadenza 10 novembre 2034. Il contratto si rinnoverà per un uguale periodo, a meno che una delle parti non comunichi all'altra l'intenzione di non rinnovare il rapporto; comunicazione che dovrà essere inviata con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o PEC almeno un anno prima della scadenza.

3. Tenuto conto delle colture effettivamente praticate, il canone annuo di locazione è stabilito in € 37.400,00 (trentasettemilaquattrocento/00).

Il pagamento dovrà avvenire in rate semestrali anticipate scadenti il giorno 11 novembre e 11 maggio di ogni anno, pari ad € 18.700,00 (diciottomilasettecento/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).

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. 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 annua relativa al tributo dovuto al Consorzio Medio-Valdarno, da corrispondersi entro sessanta giorni dalla comunicazione del relativo importo da parte dell'Azienda proprietaria.

5. Costituisce grave inadempienza contrattuale, ai sensi dell'art. 5 legge n. 203/1982, il mancato pagamento di una 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 e all'applicazione degli interessi di mora sulle somme non pagate in 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 espressamente di aver 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 (novembre 2034), 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. La parte conduttrice si impegna ad inserire nella cartellonistica, già presente o che verrà installata su tutti i fondi locati, l'indicazione della proprietà del terreno in capo alla Azienda Istituti Raggruppati.

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.

ISTITUTI RAGGRUPPATI  
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

11. Con riferimento alle disposizioni previste dal Regolamento U.E. 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 gli 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  
Dott. Giovanni Paci

Per CONSORZIO ORTOVIVAISTI P.SI  
Società Cooperativa a Responsabilità Limitata  
Sandro Buttelli

Per CONF. ITALIANA AGRICOLTORI  
  
*Sandro Orlandini*

Per Ass. Naz. Coltivatori a Contratto Agrario (ANCCA) della CIA di Pistoia  
  
*Francesca Menchi*