

ISTITUTI RAGGRUPPATI  
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

n. 67 del 12 novembre 2025

**Oggetto:** Contratto di locazione agraria con pattuizioni in deroga ex art. 45 Legge 3 maggio 1982 n. 203.  
Zelari Piante s.s..

**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 la società Zelari Piante conduce, sin dal 2004, in locazione agraria un appezzamento di terreno situato in Comune di Pistoia, località Chiazzano, via Girone di Mezzo, facente parte del Podere Acqualunga, di proprietà degli Istituti Raggruppati, della superficie complessiva di ha 4.75.05 circa, rappresentato al Catasto Terreni al foglio 227 particella 157 porzione (vivaio di classe 1), particella 190 (vivaio di classe 1), 191 (canneto) e 748 porzione (già 507 porzione) (vivaio di classe 1) – (ultimo contratto rep. n. 1014/2016);
- che l’Azienda proprietaria, con lettera Racc. A/R del 24.7.2024 prot. n. 253, ha comunicato tempestiva disdetta del rapporto locativo;
- che la società affittuaria ha comunicato l’intenzione di proseguire nel rapporto;
- che le parti Istituti Raggruppati e Zelari Piante s.s. (P. IVA IT 00140370479) con sede in Pistoia, loc. Chiazzano, via Pratese n. 527, nella persona del socio e legale rappresentante Sig. Andrea Zelari, hanno instaurato trattative per addivenire alla stipula di un nuovo contratto, avente ad oggetto il detto terreno, con previsione di patti in deroga, ex art. 45 Legge n. 203/1982, decorrenza sin dall’11 novembre 2025 e durata di anni tre;
- 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 la Zelari Piante s.s. (P. IVA IT 00140370479) con sede in Pistoia, loc. Chiazzano, via Pratese n. 527, nella persona del socio e legale rappresentante Sig. Andrea Zelari, 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)

*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. 1173**

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

L'anno duemilaventicinque e questo di 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 le parti:

- **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

## **PARTE LOCATRICE**

E

- **Zelari Piante s.s.** (P. IVA IT 00140370479) con sede in Pistoia, loc. Chiazzano, via Pratese n. 527, nella persona del socio e legale rappresentante Sig. Andrea Zelari (C.F. ) nato a il ed ivi residente, via

## **PARTE CONDUTTRICE**

Parti rispettivamente assistite da:

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

- **Daniele Lombardi**, in rappresentanza della organizzazione professionale agricola della Associazione Affittuari aderenti alla Unione Provinciale Agricoltori di Pistoia (per Zelari Piante s.s.);

## **PREMESSO:**

- che la società Zelari Piante conduce, sin dal 2004, in locazione agraria un appezzamento di terreno situato in Comune di Pistoia, località Chiazzano, via Girone di Mezzo, facente parte del Podere Acqualunga, di proprietà degli Istituti Raggruppati, della superficie complessiva di ha 4.75.05 circa, rappresentato al Catasto Terreni al foglio 227 particella 157 porzione (vivaio di classe 1), particella 190

**ISTITUTI RAGGRUPPATI**  
**AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA**

(vivaio di classe 1), 191 (canneto) e 748 porzione (già 507 porzione) (vivaio di classe 1) – (ultimo contratto rep. n. 1014/2016);

- che l’Azienda proprietaria, con lettera Racc. A/R del 24.7.2024 prot. n. 253, ha comunicato tempestiva disdetta del rapporto locativo;

- che la società affittuaria ha comunicato l’intenzione di proseguire nel rapporto;

- che le parti Istituti Raggruppati e Zelari Piante s.s. hanno instaurato trattative per addivenire alla stipula di un nuovo contratto, avente ad oggetto il detto terreno, con previsione di patti in deroga, ex art. 45 Legge n. 203/1982, decorrenza sin dall’11 novembre 2025 e durata di anni tre;

- 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. L’Azienda Istituti Raggruppati di Pistoia, come in principio rappresentata, concede in locazione agraria alla Zelari Piante s.s., e per essa al Sig. Lidiano Zelari che accetta quale socio e legale rappresentante della stessa, il terreno di proprietà degli Istituti Raggruppati, facente parte del Podere Acqualunga, in

**ISTITUTI RAGGRUPPATI**  
**AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA**

Pistoia, località Chiazzano, via Girone di Mezzo, della superficie di ha 4.75.05 circa, catastalmente rappresentato al C.T. del Comune di Pistoia al foglio 227 particelle 157 porzione (vivaio di classe 1), 190 (vivaio di classe 1), 191 (canneto) e 748 porzione (vivaio di classe 1); come evidenziato nella planimetria allegata 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 durata di anni tre, inizio con il giorno 11 novembre 2025 e scadenza 10 novembre 2028. 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 € 17.000,00 (diciassettemila/00).

Il pagamento dovrà avvenire in due rate semestrali anticipate scadenti il giorno 11 novembre e 11 maggio di ogni anno, pari ad € 8.500,00 (ottomilacinquecento/00) ciascuna.

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 eventuale 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 della parte conduttrice la manutenzione ordinaria del terreno e la pulizia dei fossi di pertinenza.

**ISTITUTI RAGGRUPPATI  
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA**

La conduttrice è inoltre tenuta al rimborso della quota annua relativa al tributo dovuto al Consorzio Medio Valdarno e al canone di concessione per l'uso di acqua, anche pro quota, da corrispondersi entro sessanta giorni dalla comunicazione dei relativi importi da parte dell'Azienda proprietaria.

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 (novembre 2028), 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

ISTITUTI RAGGRUPPATI  
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

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 sei 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 Zelari Piante s.s.  
Andrea Zelari

Per Confederazione Italiana Agricoltori  
*Sandro Orlandini*

Per Unione Provinciale Agricoltori Pistoia  
*Daniele Lombardi*