

nda Pubblica di Servizi alla Persona
“Letizia Veralli, Giulio ed Angelo Cortesi”
Via Tiberina, 11 – 06059 TODI (PG)

Tel. 075 8942362 – C.F./P.IVA 00166160549 – Codice Univoco UF4WSM
E – mail: apsp@verallicortesi.it – PEC: verallicortesi@pec.it – <http://www.verallicortesi.it>

DETERMINAZIONE

N. 119 del 08 novembre 2024

OGGETTO OPERAZIONE IMMOBILIARE DI CONCESSIONE IN AFFITTO DI AREA AGRICOLA DI PROPRIETÀ DELL’AZIENDA SITA IN FRAZ. PANTALLA, LOC. SAN BARTOLOMEO (FOGLIO N.1 PARTIC. N.10 E N.105/P) DA DESTINARE AD ATTIVITÀ ESTRATTIVA INERTI AI SENSI DEL R.D. N. 827 DEL 23/05/1924, E SS.MM.II. – APPROVAZIONE BANDO D’ASTA, CAPITOLATO E MODULISTICA - INDIZIONE ASTA PUBBLICA AD UNICO E DEFINITIVO INCANTO.

Atto comportante impegno di spesa

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Premesso che:

- l'Azienda è proprietaria tra l'altro del terreno agricolo sito in Fraz. Pantalla di Todi in loc. San Bartolomeo, censito al C.T. del citato comune al Foglio n.1 Partic. n. 10 e n.105 qualificato come "Seminativo Irriguo" della superficie complessiva di ha 51.73.40 così suddivisa:
 - Partic. n.10 = ha. 00.98.80
 - Partic. n. 105 = ha. 50.74.60
- il terreno in oggetto risulta attualmente concesso in affitto dall'Azienda al sig. Pucci Goffredo (coltivatore diretto) in forza del contratto agricolo del 23/12/2022 (Rif. Rep. n.846) avente naturale scadenza il 31/12/2028;
- con nota mail del 14 marzo 2024, acquisita in pari data al protocollo dell'Azienda al n.691, la Ditta Tecnostrade S.r.l. con sede in Perugia in Via dei Filosofi n.47, impresa esercente, tra l'altro, di attività estrattiva, ha fatto richiesta all'Azienda di poter acquisire i diritti di ricerca, tramite sondaggi puntuali, di eventuale materiale inerte nell'appezzamento di terreno sopra descritto ed in particolare su una superficie del medesimo pari ad ha 10.00.00;
- tale opera di sondaggio risulta finalizzata alla individuazione di un probabile deposito ghiaioso presente in sito cui dovrebbe seguire, in caso di positivo accertamento, l'escavazione dell'area e l'asportazione del citato materiale con ricarico della "fossa" con terre provenienti da sbancamento di prestito e strato superficiale originario (terreno di coltivazione o franco) precedentemente asportato e mantenuto in sito;
- con Direttiva n.4 del 23 maggio 2024 il C.d.A. dell'Azienda ha demandato al Responsabile del servizio Patrimonio dell'Azienda di acquisire ogni informazione utile atta a verificare se la tipologia dell'intervento proposto, possa arrecare pregiudizio alle caratteristiche geopedologiche dei predi e, contestualmente, al valore patrimoniale dell'intero comparto agricolo di proprietà dell'Azienda;
- dalle informazioni acquisite per le vie brevi da professionisti del settore minerario e geologi aventi particolare esperienza nel settore delle cave e delle torbiere, il Responsabile del Servizio Patrimonio ha relazionato al C.d.A. circa la insussistenza, in caso di una corretta gestione della cava legata in particolare modo al controllo della tipologia del materiale di "riempimento", di alcun impedimento, pregiudizio e/o gravame alle caratteristiche geopedologiche dei predi aziendali correlato e/o correlabile alla eventuale esecuzione di un intervento di escavazione come proposto e, conseguenzialmente, l'insussistenza di alcuna svalutazione dei beni del comparto agricolo di proprietà dell'A.P.S.P.; il tutto nella considerazione del fatto che l'intervento sarebbe limitato ad una superficie minimale rapportata all'intera consistenza patrimoniale dei predi di proprietà aziendale in loc. San Bartolomeo di Pantalla;
- con Deliberazione n.44 del 20/08/2024 il C.d.A.:
 - a) ha preso atto che l'operazione immobiliare in narrativa possa essere economicamente conveniente per l'Azienda rappresentando la possibilità di una migliore valorizzazione del proprio patrimonio senza snaturarne la principale vocazione che è e resta principalmente quella agricola;
 - b) ha preso atto altresì, che lo strumento giuridico per l'eventuale sfruttamento di un terreno aziendale ad uso cava è la concessione a titolo oneroso (contratto di affitto) del predio la quale, per la natura pubblica dell'Ente, non potrà che prescindere dalla pubblicazione di un bando ad evidenza pubblica.
 - c) ha individuato nella figura del Responsabile del Servizio Patrimonio e Segretario A.I. dell'Azienda la figura di RUP nel procedimento di cui trattasi;
 - d) ha preso atto che la materia di coltivazione delle cave, regolata dalla legge della Regione Umbria n. 2/2000 e successive modificazioni, assume una complessità tale per cui la

redazione del sopraccitato bando richiede necessariamente un adeguato supporto legale e tecnico non disponibile nella dotazione organica del personale dell'Azienda;

e) ha demandato per le motivazioni sopra espresse e al fine di tutelare il preminente interesse pubblico dell'Azienda, al citato Responsabile di dotarsi di un adeguato e competente supporto legale e tecnico necessario alla redazione di un Bando ad evidenza pubblica che dovrà prevedere il totale ed incondizionato onere di accertamento dell'eventuale giacimento ad esclusivo carico del soggetto aggiudicatario così come al medesimo soggetto saranno delegati tutti i costi ad esso connessi e le necessarie e doverose autorizzazioni (preliminari e successive) nonchè la manleva dell'Azienda nei confronti dell'aggiudicatario di qualsiasi pretesa che lo stesso possa accampare nel caso che la preliminare indagine mineraria dovesse avere esito negativo;

f) ha preso atto che il terreno in oggetto risulta attualmente concesso in affitto dall'Azienda al Dott. Pucci Goffredo (coltivatore diretto) in forza del contratto agricolo del 23/12/2022 (Rif. Rep. n.846) avente naturale scadenza il 31/12/2022 demandando pertanto al Responsabile del servizio competente, di formulare la richiesta nei confronti del citato affittuario di rilascio anticipato di parte del fondo locato per una superficie convenientemente individuata in ha 15.00.00 e, in caso di positivo accoglimento dell'istanza, la stipula del nuovo contratto di affitto e di tutti gli adempimenti connessi alle medesime condizioni del primigenio contratto fatta eccezione della rimodulata superficie;

- con determinazione n.102 del 10 settembre 2024, in mera esecuzione a quanto previsto dalla citata deliberazione n. 44/2024, il Responsabile del Servizio Patrimonio e Segretario A.I. dell'Azienda ha affidato, ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. b) del D. Lgs. n. 36/2023, allo Studio Ge.As. Geologi Associati – Dott. Geol. Bonifazi Roberto – Dott. Geol. Guidobaldi Filippo, di fiducia dell'Amministrazione, con sede in Foligno (PG), via F. Fazi, 4 – C.F. e P.IVA: 01677850545, l'incarico di supporto tecnico nella redazione del Bando ad evidenza pubblica di concessione in locazione ad uso cava di terreno agricolo di proprietà dell'Azienda sito in fraz. Pantalla, censito al foglio n.1 partic. n.10 e n.105p;

- con determinazione n.104 del 12 settembre 2024, in mera esecuzione a quanto previsto dalla citata deliberazione n. 44/2024, il Responsabile del Servizio Patrimonio e Segretario A.I. dell'Azienda ha affidato all'Avv. Francesco Morini dello Studio Legale Alongi, di fiducia dell'Amministrazione, con sede in Todi (PG), Piazza B. D'Alviano, 3 – C.F. e P.IVA: 0295464542, l'incarico di consulenza legale stragiudiziale, nella predisposizione del Bando ad evidenza pubblica di concessione in locazione ad uso cava di terreno agricolo di proprietà dell'Azienda sito in fraz. Pantalla, censito al foglio n.1 partic. n.10 e n.105p;

- con nota PEC del 16/10/2024 (rif. Protoc. n.2205), il Responsabile del Servizio Patrimonio ha formalizzato la richiesta nei confronti del Dott. Pucci Goffredo (coltivatore diretto) di rilascio anticipato di parte del fondo locato per una superficie di ha 15.00.00 e, in caso di positivo accoglimento dell'istanza, la stipula del nuovo contratto di affitto e di tutti gli adempimenti connessi alle medesime condizioni del primigenio contratto fatta eccezione della rimodulata superficie e canone;

- con nota PEC del 23/10/2024 il Dott. Pucci Goffredo, quale affittuario dei predi come sopra identificati, in risposta alla richiesta dell'Azienda come sopra descritta, ha comunicato, tra l'altro, la propria disponibilità alla modifica del vigente contratto di affitto come proposta dall'Azienda con decorrenza dal 01/01/2025;

- con Deliberazione n.51 del 23/10/2024 il C.d.A. ha:

- preso atto delle risultanze del lavoro tecnico e della consulenza legale da parte dei professionisti incaricati dall'Azienda concretizzatasi nella redazione del Bando di evidenza pubblica e del Capitolato speciale di Appalto;

- approvato il Bando di evidenza Pubblica e il relativo Capitolato di appalto per la concessione in affitto dell'area agricola di proprietà dell'azienda sita in Fraz. Pantalla di Todi (PG), loc. San Bartolomeo censita al C.T. del citato comune al foglio n.1 partic. n.10

e n.105/p per una superficie utile di ha. 15.00.00, allegati entrambi alla deliberazione per formarne parte integrante e sostanziale (Allegato Sub. A – Bando Pubblico e Allegato Sub. B. – Capitolato);

- autorizzato l'operazione immobiliare di concessione in affitto dell'area agricola di proprietà dell'azienda sita in Fraz. Pantalla di Todi (PG), loc. San Bartolomeo censita al C.T. del citato comune al foglio n.1 partic. n.10 e n.105/p per una superficie utile di ha. 15.00.00 da destinare ad attività estrattiva inerti;
- demandato al Responsabile del Servizio Patrimonio-Azienda Agraria e Segretario A.I., la cura degli adempimenti del procedimento d'indizione dell'asta pubblica, l'approvazione dell'avviso di gara e della connessa modulistica, le conseguenti pubblicazioni previste dalla normativa vigente e quant'altro necessario per concedere in affitto i terreni sopra indicati ai sensi della normativa statale e del Regolamento per la disciplina dei contratti vigenti in materia;
- demandato altresì al Responsabile del Servizio Patrimonio-Azienda Agraria e Segretario A.I., la stipula del nuovo contratto di affitto con il Dott. Pucci Goffredo e di tutti gli adempimenti connessi alle medesime condizioni del primigenio contratto fatta eccezione della rimodulata superficie e canone;
- atteso che le spese relative all'asta e gli altri oneri comunque connessi e consequenziali, nessuno escluso (compreso a titolo esemplificativo anche se non esaustivo le spese tecniche e legali di consulenza di predisposizione del bando, di stampa, pubblicazione, affissione ed inserzione, spese di commissione), a norma dell'art. 9 del regolamento per l'alienazione, la permuta e l'acquisto di beni immobili approvato con Deliberazione del C.d.A. n. 80/2014 e ss.mm.ii., saranno a carico del del soggetto aggiudicatario;

Ritenuto, per quanto sopra, necessario dar corso e procedere all'adozione della determinazione di indizione dell'asta pubblica per la concessione in affitto dell'area agricola di proprietà dell'Azienda sita in fraz. Pantalla, loc. San Bartolomeo (Foglio n.1 partic. n.10 e n.105/p del Comune di Todi) per una superficie di ha. 15.00.00 circa da destinare ad attività estrattiva inerti ai sensi del R.D. n. 827 del 23/05/1924, e ss.mm.ii, non ricorrendo le condizioni stabilite dalla normativa suddetta della licitazione privata, della trattativa privata.

Atteso pertanto di approvare il Bando d'Asta e il relativo Capitolato, provvedere alle pubblicazioni previste dalle norme di legge ed intervenire alla successiva stipula del contratto e quant'altro risulterà necessario per la concessione in affitto del bene immobile sopra indicato ai sensi della normativa statale e dei vigenti Regolamenti dell'Azienda per la disciplina dei contratti e quello per l'alienazione, la permuta e l'acquisto di beni immobili;

Visto lo schema del Bando d'Asta (Allegato. Sub. A) e del relativo Capitolato (Allegato Sub. B), la modulistica di gara costituita dal modello di dichiarazione sostitutiva (Allegato Sub. C), dal modello di offerta economica (Allegato Sub. D) e dal DGUE (allegato Sub. E), appositamente predisposti da questo Servizio che si allegano alla presente determinazione per formarne parte integrante e sostanziale;

Dato atto che l'esperimento d'asta avrà luogo davanti ad una Commissione qualificata la cui composizione e nomina si rimanda ad un successivo atto determinativo;

Atteso che le spese relative all'asta e gli altri oneri comunque connessi e consequenziali, nessuno escluso (compreso a titolo esemplificativo anche se non esaustivo le spese tecniche e legali di consulenza di predisposizione del bando, di stampa, pubblicazione, affissione ed inserzione, spese di commissione), saranno poste a carico del soggetto aggiudicatario a norma dell'art. 9 del regolamento per l'alienazione, la permuta e l'acquisto di beni immobili approvato con Deliberazione del C.d.A. n. 80/2014 e ss.mm.ii.,

Visto il R.D. 23/05/1924, n. 827 e ss.mm.ii. recante il Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato;

Visto il vigente Regolamento per la disciplina dei contratti ed in particolare gli articoli 5, 6, 7, 30 e 36, nonché gli articoli da 43 a 47;

Visto il vigente Regolamento per l'alienazione, la permuta e l'acquisto di beni immobili approvato con deliberazione del C.d.A. n. 80 del 21 luglio 2014 e ss.mm.ii.;

Accertata la regolarità tecnica-amministrativa della presente determinazione ai sensi dell'art. 40, comma 2, primo periodo, del vigente Regolamento per l'organizzazione degli uffici e servizi dell'Ente;

Visto l'art. 16, secondo comma, del vigente Statuto dell'Ente;

Visto il vigente Regolamento per l'organizzazione degli uffici e servizi dell'Ente;

Viste le deliberazioni del C.d.A. n. 44/2024 e n. 51/2024;

Visto l'art. 6 del vigente Regolamento di contabilità dell'Ente;

Viste le deliberazioni del C.d.A. n. 6 del 09 marzo 2022, n.35 del 04 luglio 2023, n.76 del 30 dicembre 2023 e n.19 del 30 aprile 2024;

DETERMINA

per le motivazioni esposte in premessa che si intendono integralmente riportate,

1. DI INDIRE, per quanto in premessa e ai sensi del R.D. n. 827/1924, l'asta pubblica ad unico e definitivo incanto per la concessione in affitto dell'area agricola di proprietà dell'azienda sita in fraz. Pantalla, loc. San Bartolomeo (Foglio n.1 partic. n.10 e n.105/p del Comune di Todi) per una superficie di ha. 15.00.00 circa, da destinare ad attività estrattiva inerti;

2. DI APPROVARE lo schema del Bando d'Asta (Allegato. Sub. A) e del relativo Capitolato (Allegato Sub. B), nonché la modulistica di gara costituita dal modello di dichiarazione sostitutiva (Allegato Sub. C), dal modello di offerta economica (Allegato Sub. D) e dal DGUE (allegato Sub. E), appositamente predisposti da questo Servizio; il tutto allegato alla presente determinazione per formarne parte integrante e sostanziale;

3. DI DARE ATTO che l'esperimento d'asta avrà luogo davanti ad una Commissione qualificata la cui composizione e nomina si rimanda ad un successivo atto determinativo:

4. DI PROVVEDERE a cura di questo Servizio, alla pubblicazione dell'avviso d'asta e relativo capitolato ed agli ulteriori adempimenti procedurali secondo le vigenti norme di legge e di regolamento in materia ed, in particolare, di stabilire che l'avviso d'asta e relativo capitolato, debitamente datati, protocollati e firmati dovrà essere pubblicato, ai sensi di quanto previsto dal R.D. n. 827/1924, all'Albo pretorio online del comune di Todi per la durata di almeno quindici giorni consecutivi prima del giorno feriale fissato per l'asta e sul sito web di questa Azienda (www.verallicortesi.it) per uguale durata, nella Gazzetta Ufficiale e nel Bollettino Ufficiale Regione Umbria almeno 15 giorni prima di quello fissato per l'asta medesima;

5. DI IMPEGNARE, per i costi connessi alle pubblicazioni di cui sopra, la spesa presunta di € 1.500,00 (euro millecinquecento/00) con imputazione al Bilancio 2024 al Cap. 900 art. 980, "partite di giro diverse" e di accertare, contestualmente, la corrispondente entrata al Cap. 900 art. 980, "partite di giro diverse", relativa al rimborso della spesa stessa da parte del soggetto aggiudicatario;

6. DI DARE ATTO che ai sensi di quanto stabilito con Deliberazione n.44/2024 il responsabile unico della procedura in questione è il sottoscritto Responsabile di Servizio;

7. DI TRASMETTERE, ai sensi dell'art. 6 del Regolamento di contabilità, la presente determinazione al Responsabile del Servizio finanziario e di dare atto che la stessa è resa esecutiva con l'apposizione del visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria;

8. DI PUBBLICARE la presente determinazione per quindici giorni consecutivi all'Albo pretorio online del Comune di Todi, con contestuale trasmissione in elenco agli Amministratori, come previsto dall'art. 40, comma 4, del Regolamento per l'organizzazione degli uffici e dei servizi.

**Il Responsabile del Servizio
Patrimonio – Azienda Agraria
F.to Dr. Antonio Serafini**

SERVIZIO AMMINISTRATIVO – FINANZIARIO – TECNICO

Preso atto della presente determinazione n. **119 del 08 novembre 2024**

Eseguiti i controlli di propria competenza;

Viste le registrazioni contabili di seguito elencate e regolarmente registrate:

Riferimento al Bilancio di previsione 2024

Competenza

Entrata

€. 1.500,00 - Cap. 900 art. 980, “Partite di giro diverse”

Uscita

€. 1.500,00 - Cap. 900 art. 980, “Partite di giro diverse”

Gestione Residui – Anno provenienza (_____)

Entrata

Uscita

Todi, lì 08 novembre 2024

Il funzionario contabile

F.to Mirko Santucci

VISTA

il presente atto per la regolarità contabile attestandone la copertura finanziaria ai sensi dell’art. 6 del vigente Regolamento di contabilità dell’Ente.

Todi, lì 08 novembre 2024

Il Responsabile del Servizio

F.to Dr. Antonio Serafini