Azienda 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

---

SERVIZIO PATRIMONIO – ECONOMATO – AZIENDA AGRARIA

DETERMINAZIONE

N. 66 del 16 APRILE 2025

OGGETTO: CONCESSIONE IN AFFITTO IN UNICO LOTTO DEL VIGNETO DI PROPRIETA' DELL'AZIENDA SITO IN LOC. ACQUAFREDDA DI ORVIETO (TR) CON ONERE DI ESPIANTO A CARICO DELL'AFFITTUARIO E SUCCESSIVA CONDUZIONE A SEMINATIVO DEI RISULTANTI PREDI – INDIZIONE ASTA PUBBLICA.

Atto non comportante impegno di spesa

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Premesso che:

- l'Azienda è proprietaria di terreni siti nel Comune di Orvieto (TR), loc. Acquafredda ed in particolare:

Appezzamento n°1 - Voc. Poderino

Foglio	Part.le	Classificazione Terreno	Superficie Catastale (ha)	Superficie vitata affittabile (ha)
191	228	Bosco Misto	00.06.00	00.04.00
191	229	Uliveto-Vigneto	04.33.30	03.16.00
			04.39.30	**03.20.00**

Appezzamento n°2 – Voc. Roccasecca

Foglio	Part.le	Classificazione Terreno	Superficie Catastale (ha)	Superficie vitata affittabile (ha)
191	36	Seminativo	02.22.60	00.50.00
191	241	Seminativo	01.65.21	01.08.00
			03.87.81	**01.58.00**

Appezzamento n°3 – Voc. Casella – Santa Margherita

Foglio	Part.le	Classificazione Terreno	Superficie Catastale (ha)	Superficie vitata affittabile (ha)
189	42	Seminativo	02.25.30	1.50.12
189	356	Seminativo arborato	01.21.10	0.79.68
189	522	Uliveto	00.78.60	00.55.20
			04.25.00	**02.85.00**

Somma superficie vitata affittabile: **07.63.00**

- tali terreni sono stati concessi in affitto, per una durata di sei (6) anni dall'11/11/2018 al 10/11/2024 con contratto di affitto di fondi rustici (rif. contratto Rep. n. 814), in deroga ai sensi dell'art. 45 della legge n. 203/1982 a favore del Sig. Andrea Muzi.
- il nuovo Piano di Sviluppo Rurale dell'Umbria e le nuove disposizioni comunitarie prevedono che le domande di aiuto debbano avere una durata per anno solare, il succitato contratto, dietro espressa richiesta dell'affittuario e successiva autorizzazione dell'Azienda, è stato prorogato fino al 31/12/2024;
- i terreni di cui trattasi sono rappresentati da un vigneto di cui la metà, circa impiantato dall'Azienda nel 1970 e l'altra parte nel 1993; il vigneto è stato condotto direttamente dall'Azienda fino a tutto l'anno 2008 e poi ceduto in affitto al sig. Andrea Muzi quale aggiudicatario dell'esperimento di licitazione privata indetta con deliberazione di C.d.A. n. 06 del 14/01/2009;
- dal 2009 al 31/12/2024 il vigneto è stato condotto in maniera continuativa dal citato sig. Andrea Muzi il quale ha informato l'Azienda che, viste le addivenute condizioni dell'impianto, di non avere alcun interesse a proseguirne la coltivazione dopo il 31/12/2024;

- dalla relazione peritale del sottoscritto Responsabile del Servizio Patrimonio dell'Azienda, redatta a seguito dei sopralluoghi eseguiti in sito svolti in occasione della ripresa in consegna dei predi a seguito della cessata locazione si evince che:

- il vigneto in oggetto è caratterizzato quasi esclusivamente dal vitigno autoctono del "Grechetto di Orvieto" con una forma di conduzione ed allevamento a cordone speronato;
- la struttura del vigneto è rappresentata da pali di testata e di filare in cemento vibrocompresso; i sostegni di impalcatura e gli ancoraggi sono in ferro zincato;
- le cure colturali, comunque eseguite puntualmente e con perizia dall'affittuario, hanno permesso un prolungamento oltre ogni termine dell'ordinario ciclo economico produttivo di un vigneto normalmente commisurabile in 25-30 anni;
- il vigneto risulta ad oggi pertanto palesemente vetusto presentando condizioni vegeto-produttive decadenti con diffuse e diverse fisiopatie (prevalentemente "mal dell'esca") che hanno portato nel tempo ad importanti fallanze (ceppi disseccati e/o in disseccamento) pari attualmente al 40% della superficie vitata;
- sulla base delle citate considerazioni ne deriva che il vigneto in oggetto ha ampiamente superato ogni limite di sopravvivenza e, contestualmente, di convenienza tecnica, agronomica, colturale ed economica alla sua esistenza come tale;
- la sua collocazione caratterizzata da limitate e difficili vie di accesso, oltrechè la giacitura del terreno particolarmente declive, sono inoltre fattori che non si prestano favorevolmente ad un conveniente reimpianto;
- l'ipotesi di concepire e razionalizzare un reimpianto in sito non si concilia in alcun modo con la possibilità di meccanizzazione colturale; un elemento quest'ultimo di estrema ed assoluta rilevanza nella programmazione di un nuovo investimento vitivinicolo;
- si aggiunga infine la modificata "politica aziendale" in ragione della quale dal 2009 ad oggi l'A.P.S.P. "Veralli Cortesi" non conduce direttamente il patrimonio fondiario di proprietà limitandosi alla concessione in affitto dei predi a soggetti terzi con particolare predilezione dei terreni ad uso seminativo che, per natura e destinazione, non abbisognano di particolari manutenzioni e /o investimenti come quelli necessari per impianti a ciclo poliennale;
- sulla base di quanto esposto, a parere dello scrivente, si ritiene opportuno prevedere l'espianto del vigneto prevedendone un proficuo recupero a terreno "seminativo" di semplice gestione e soprattutto di "locabilità" a terzi ad un canone ordinariamente valutabile tra i 180,00 ed i 220,00 €/ha;
- qualora il C.d.A., valutasse invece di voler procedere diversamente, si indica orientativamente in 28-30.000,00 euro ad ettaro il probabile costo dell'investimento necessario al reimpianto in sito del vigneto di cui trattasi cui aggiungere ulteriori 2.500-3.000,00 euro ad ettaro necessari all'espianto del medesimo; il tutto in un particolare momento di incertezza e di congiuntura dell'intero settore vitivinicolo regionale, nazionale ed internazionale;

con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 5 del 02 aprile 2025 è stato disposto, tra l'altro:

- di prendere atto dei contenuti e le risultanze della relazione peritale redatta dal Responsabile del Servizio Patrimonio e come in atti conservata;
- di approvare le operazioni di espianto del vigneto in narrativa prevedendo il successivo recupero dei predi risultanti a terreno "seminativo", ovvero ad una conduzione di semplice gestione e soprattutto di "locabilità" a terzi;
- di procedere all'espletamento delle procedure di asta pubblica per la concessione in affitto dei terreni come identificati in premessa prevedendo che nel relativo bando siano previste le seguenti condizioni:
    a) che l'onere relativo al costo dell'espianto sia posto a carico del soggetto aggiudicatario;

b) che, in luogo del compiuto adempimento dell'espianto, l'Azienda possa autorizzare il soggetto aggiudicatario a beneficiare del reimpianto di analoga superficie vitata su altri terreni anche di sua proprietà;
c) che il contratto di affitto abbia una durata di sei anni;
d) che l'importo del canone da porre a base d'asta sia stabilito in via equitativa, così come risulta dalla relazione del Responsabile del Servizio Patrimonio, in €. 200,00/ha per anno;
e) che entro il termine della locazione l'aggiudicatario abbia adempiuto agli obblighi di espianto e a tutte le successive operazioni colturali necessarie al recupero dei predi a seminativo;
f) che sia prevista contrattualmente una penale a carico dell'aggiudicatario qualora il medesimo non ottemperi alle opere di espianto e di recupero dei predi così come precedentemente rappresentate;

- di autorizzare l'operazione immobiliare di concessione in affitto per uso agricolo dei terreni in questione alle condizioni sopra espresse;
- di demandare al Responsabile del Servizio Patrimonio-Azienda Agraria, 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, l'approvazione della bozza dello schema di contratto, la stipula dello stesso 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;

Considerato che, per quanto sopra, risulta:
- necessario dar corso all'operazione immobiliare di concessione in affitto in unico lotto del vigneto di proprietà dell'Azienda sito in loc. Acquafredda di Orvieto (TR) con onere di espianto a carico dell'affittuario e successiva conduzione a seminativo dei risultanti predi per il periodo compreso **dal 01 maggio 2025 al 31 dicembre 2030 (anni 5 e mesi 7) ad un canone annuo posto a base di gara di €. 1.526,00,** in deroga alle norme vigenti in materia di contratti agrari, ai sensi dell'art. 45 della L. 203/82 e secondo le procedure di legge e regolamentari;
- necessario procedere all'adozione della determinazione di indizione della gara per i predi in unico lotto come sopra indicati, da effettuare mediante la procedura dell'asta pubblica, come previsto dall'art 37, primo comma del R.D. n. 827/1924 e dagli articoli 43, comma 2 e 45, comma 1, del vigente regolamento per la disciplina dei contratti, non ricorrendo le condizioni stabilite dalla normativa suddetta della licitazione privata, della trattativa privata;
- necessario procedere all'approvazione dell'avviso d'asta, alle pubblicazioni previste dalle norme di legge, all'approvazione dello schema di contratto, alla successiva stipula dei contratti e quant'altro risulterà necessario per concedere in affitto i beni immobili sopra indicati ai sensi della normativa statale e del Regolamento per la disciplina dei contratti vigenti in materia;

Tutto ciò premesso e considerato;
Visto l'art. 46-bis del suddetto Regolamento, rubricato *"Esclusione dalla partecipazione a procedure di contrattazione per la locazione di beni immobili"* il quale prevede che *"Sono esclusi dalla partecipazione alle procedure di asta pubblica o di trattativa privata per l'affidamento in locazione di beni immobili (terreni o fabbricati) di proprietà dell'Azienda, i soggetti che, già locatari, alla data di pubblicazione della procedura d'asta o di invio di manifestazione di interesse per una eventuale trattativa privata, non risultino in regola con il pagamento dei canoni d'affitto o non abbiano ottemperato a specifiche clausole contrattuali di carattere finanziario o assicurativo ed inoltre che tali motivi e criteri di esclusione sono estesi alla partecipazione di procedure di asta pubblica o di trattativa privata anche per la vendita degli immobili."*;
Visto lo schema di avviso d'asta pubblica (allegato Sub. A), lo schema di contratto di locazione (allegato Sub. B), nonché la modulistica di gara costituita dal modello di dichiarazione sostitutiva (allegato Sub.

C) e dal modello di offerta economica (allegato Sub. D) inseriti nella presente determinazione, per formarne parte integrante e sostanziale della stessa;
Visto il R.D. n. 827 del 23/05/1924 e ss.mm.ii. recante il Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato ed in particolare gli articoli 36, 37, 46, 51, 54, 62, 63, 64 e seguenti e 93 e seguenti;
Visto il vigente Regolamento per la disciplina dei contratti ed in particolare gli articoli 5, 6, 7 e 36, nonché gli articoli da 43 a 47;
Vista la legge 12.06.1962, n. 567 e ss.mm.ii., recante norme in materia di fondi rustici;
Vista la legge 22.07.1966, n. 606 e successive modifiche, recante disposizioni in materia di affitto a conduttori non coltivatori diretti;
Vista la legge 11.02.1971, n. 11 e ss.mm.ii., recante la nuova disciplina dell'affitto di fondi rustici;
Vista la legge 03.05.1982, n. 203 e ss.mm.ii., recante norme sui contratti agrari;
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 l'art. 31, comma 3, del vigente Regolamento per l'organizzazione degli uffici e servizi dell'Ente;
Viste le risultanze della perizia di stima redatta in autonomia dal Responsabile del Servizio Patrimonio dell'Azienda;
Vista la delibera del C.d.A. n. 5 del 02 aprile 2025;
Visto l'art. 6 del vigente Regolamento di contabilità dell'Ente;
Viste le deliberazioni del C.d.A. n.6 del 09/03/2022, n.35 del 04/07/2023, n.76 del 29/12/2023 e n.19 del 30/04/2024;

DETERMINA

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

1. DI INDIRE, per quanto in premessa e ai sensi dell'art. 73, comma 1, lett. c) e 76 del R.D. n. 827/1924, l'asta pubblica ad unico e definitivo incanto per la concessione in affitto in unico lotto del vigneto di proprietà dell'Azienda sito in loc. Acquafredda di Orvieto (TR) con onere di espianto a carico dell'affittuario e successiva conduzione a seminativo dei risultanti predi, per il periodo compreso **dal 01 maggio 2025 al 31 dicembre 2030 (anni 5 e mesi 7) ad un canone annuo posto a base di gara di €. 1.526,00,** in deroga alle norme vigenti in materia di contratti agrari, ai sensi dell'art. 45 della L. 203/82 e secondo le procedure di legge e regolamentari;

2. DI DISPORRE che, ai sensi dell'art. 46-bis del Regolamento per la disciplina dei contratti, approvato con deliberazione del C.d.A. n. 77 del 14/07/2014, come modificato con deliberazioni n. 40 del 29/07/2015 e n. 22 del 07/05/2021, rubricato *"Esclusione dalla partecipazione a procedure di contrattazione per la locazione di beni immobili"*, sono esclusi dalla partecipazione alle procedure di asta pubblica relativa alla concessione in affitto dei terreni per uso agricolo di cui ai predetti lotti, i soggetti che, già locatari, alla data di pubblicazione della procedura d'asta, non risultino in regola con il pagamento dei canoni d'affitto o non abbiano ottemperato a specifiche clausole contrattuali di carattere finanziario o assicurativo";

3. DI APPROVARE lo schema di avviso d'asta pubblica (allegato Sub. A), lo schema di contratto di locazione (allegato Sub. B), nonché la modulistica di gara costituita dal modello di dichiarazione

sostitutiva (allegato Sub. C) e dal modello di offerta economica (allegato Sub. D) inseriti nella presente determinazione, per farne parte integrante e sostanziale della stessa;

4. DI PROVVEDERE, altresì, a cura di questo stesso Servizio, alla successiva pubblicazione dell'avviso d'asta ed agli ulteriori adempimenti procedimentali secondo le vigenti norme di legge e di regolamento in materia e, in particolare, di stabilire che l'avviso d'asta, debitamente datato, protocollato e firmato dovrà essere pubblicato, ai sensi degli articoli 64 e 66 del R.D. 23 maggio 1924, n. 827, all'Albo pretorio online del comune di Todi per la durata di almeno 15 giorni consecutivi prima del giorno feriale fissato per l'asta, nella sezione "Bandi e Avvisi" del sito web di questa Azienda (www.verallicortesi.it) per uguale durata;

5. DI DISPORRE, inoltre che le spese relative all'asta e gli altri oneri comunque connessi e consequenziali, nessuno escluso (compreso a titolo esemplificativo le spese tecniche di perizia, di stampa, pubblicazione, affissione ed inserzione), 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 dell'aggiudicatario, e dovranno essere versate mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "A.P.S.P. Veralli-Cortesi" o, in alternativa, mediante consegna di copia della distinta di bonifico relativa al versamento di corrispondente somma sul conto dell'Azienda presso Banca Monte dei Paschi di Siena (IBAN: IT50E0103038701000000295037);

6. DI DARE ATTO che il Responsabile del procedimento in questione è il sottoscritto Responsabile di Servizio;

7. 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 e Segretario A.I.
(Dott. Antonio Serafini)