



AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA “LETIZIA VERALLI, GIULIO ED ANGELO CORTESI”

Deliberazione n.35 del 26 giugno 2026

OGGETTO: OPERAZIONE IMMOBILIARE PER CONCESSIONE IN AFFITTO DI TERRENI AGRICOLI SITI NEL COMUNE DI TODI RELATIVI A CONTRATTI IN SCADENZA AL 31 DICEMBRE 2026 – APPROVAZIONE DELLA SUDDIVISIONE IN LOTTI, DEI VALORI DELLA PERIZIA DI STIMA E INDIZIONE DELL’ASTA PUBBLICA.

L’anno duemilaventisei il giorno ventisei (26), del mese di giugno, alle ore 17.00, in Todi, Via Tiberina, n.11, nella Sede dell'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona “Letizia Veralli, Giulio ed Angelo Cortesi”, convocato nelle forme e nei termini di legge ed in particolare ai sensi dell’art. 9, comma 6, del vigente Statuto, si è riunito il Consiglio di Amministrazione per deliberare sugli argomenti posti all’ordine del giorno ed ivi descritti.

Risultano:

		Assente	Presente
1) Mario Ciani	Presidente		X
2) Claudia Orsini	V. Presidente		X
3) Cristina Cruciani	Consigliere		X
4) Letizia Epifani	Consigliere		X
5) Luca Seccaroni	Consigliere		X

Constatato, previo appello nominale effettuato dal Segretario, il numero legale degli intervenuti e riconosciuta valida l’adunanza, il Presidente dichiara aperta la seduta, alla quale partecipa il Segretario A.I, Dott. Antonio Serafini.

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Premesso che:

- sono in scadenza alla data del 31 dicembre 2026 alcuni contratti relativi a terreni agricoli di proprietà dell’Azienda siti nel Comune di Todi, attualmente concessi in affitto e più precisamente:

Lotto n°1 – Terreni in Todi Frazione P.San Martino – Scadenza 31-12-2026

Foglio	Part.la	Classificazione Terreno	Superficie Catastale (ha)	Superficie affittata (ha)
39	53	Seminativo	2.50.50	2.50.50
39	94/p	Seminativo irr. - Seminativo	1.53.60	1.31.60
			4.04.10	3.82.10

Lotto n°2 – Terreni in Todi Frazione Pantalla – Scadenza 31-12-2026

Foglio	Part.la	Classificazione Terreno	Superficie Catastale (ha)	Superficie affittata (ha)
4	92	Seminativo	0.04.50	0.04.50
4	93/p	Seminativo irrig.	2.69.50	2.35.50
			2.74.00	2.40.00

Lotto n°3 – Terreni in Todi Frazione P.San Martino – Scadenza 31-12-2026

Foglio	Part.la	Classificazione Terreno	Superficie Catastale (ha)	Superficie affittata (ha)
39	73	Seminativo irrig.	0.07.00	0.04.46
39	93	Seminativo irrig.	3.90.70	3.81.23
39	134	Seminativo irrig.	4.34.20	4.26.51
39	501	Seminativo irrig.	4.66.48	4.38.67
39	503	Seminativo irrig.	4.27.93	
	503	Seminativo	0.31.99	4.37.15
39	551	Seminativo irrig.	9.47.30	8.82.50
39	554	Seminativo irrig.	11.96.50	11.88.36
39	556	Seminativo irrig.	4.39.20	2.73.27
40	28	Seminativo	2.37.80	2.24.51
40	4/p	Seminativo	0.73.00	0.59.74
40	10/p	Seminativo	0.23.00	0.12.25
	10	Pascolo	1.62.80	
40	19	Seminativo	0.93.10	0.79.08
40	21/p	Seminativo	6.04.80	5.32.73
40	22/p	Seminativo	0.67.20	0.50.87
40	24/p	Seminativo	1.18.00	0.25.74
40	560	Seminativo	2.71.82	2.58.14
40	563/p	Seminativo	2.96.01	1.89.55
40	574	Seminativo	0.57.60	0.57.22
40	576	Seminativo	2.19.80	2.10.71
40	578	Seminativo	1.12.22	1.06.20
	578	Uliveto	0.01.22	
	578	Pascolo	0.00.21	
40	582	Seminativo	0.39.23	0.38.68
			67.19.11	58.77.57

Lotto n°4 – Terreni in Todi Frazione Montenero – Scadenza 31-12-2026

Foglio	Part.la	Classificazione Terreno	Superficie Catastale (ha)	Superficie affittata (ha)
166	23	Seminativo	00.26.20	00.26.20
166	104/p	Seminativo	00.07.00	00.06.25
166	110/p	Seminativo	05.29.89	05.18.89
166	118/p	Seminativo	14.11.35	14.07.65
			19.74.44	19.58.99

Ritenuto che risulta pertanto necessario procedere all'espletamento delle procedure di asta pubblica per la concessione in affitto degli stessi;

Esaminata la perizia di stima, redatta in autonomia dal Responsabile del Servizio Patrimonio dell'Azienda, come in atti conservata, comprensiva della ripartizione in numero quattro (4) lotti come appresso indicati ed i relativi valori dei canoni annui da porre a base d'asta:

Lotto n°1 – Terreni in Todi Frazione P.San Martino – Scadenza 31-12-2026

Foglio	Part.la	Classificazione Terreno	Superficie Catastale (ha)	Superficie affittata (ha)	Canone Unitario €/ha/anno	Canone d'affitto €/anno
39	53	Seminativo	2.50.50	2.50.50		
39	94/p	Seminativo irr. - Seminativo	1.53.60	1.31.60		
			4.04.10	3.82.10	480,00	1.834,08

Lotto n°2 – Terreni in Todi Frazione Pantalla – Scadenza 31-12-2026

Foglio	Part.la	Classificazione Terreno	Superficie Catastale (ha)	Superficie affittata (ha)	Canone Unitario €/ha/anno	Canone d'affitto €/anno
4	92	Seminativo	0.04.50	0.04.50		
4	93/p	Seminativo irrig.	2.69.50	2.35.50		
			2.74.00	2.40.00	720,00	1.728,00

Lotto n°3 – Terreni in Todi Frazione P.San Martino – Scadenza 31-12-2026

Foglio	Part.la	Classificazione Terreno	Superficie Catastale (ha)	Superficie affittata (ha)	Canone Unitario €/ha/anno	Canone d'affitto €/anno
39	73	Seminativo irrig.	0.07.00	0.04.46		
39	93	Seminativo irrig.	3.90.70	3.81.23		
39	134	Seminativo irrig.	4.34.20	4.26.51		
39	501	Seminativo irrig.	4.66.48	4.38.67		
39	503	Seminativo irrig.	4.27.93			
	503	Seminativo	0.31.99	4.37.15		
39	551	Seminativo irrig.	9.47.30	8.82.50		
39	554	Seminativo irrig.	11.96.50	11.88.36		
39	556	Seminativo irrig.	4.39.20	2.73.27		

Blocco n.1					40.32.15	680,00	27.418,62
40	28	Seminativo	2.37.80	2.24.51			
Blocco n.2					2.24.51	480,00	1.077,65
40	4/p	Seminativo	0.73.00	0.59.74			
40	10/p	Seminativo	0.23.00	0.12.25			
	10	Pascolo	1.62.80				
40	19	Seminativo	0.93.10	0.79.08			
40	21/p	Seminativo	6.04.80	5.32.73			
40	22/p	Seminativo	0.67.20	0.50.87			
40	24/p	Seminativo	1.18.00	0.25.74			
40	560	Seminativo	2.71.82	2.58.14			
40	563/p	Seminativo	2.96.01	1.89.55			
40	574	Seminativo	0.57.60	0.57.22			
40	576	Seminativo	2.19.80	2.10.71			
40	578	Seminativo	1.12.22	1.06.20			
	578	Uliveto	0.01.22				
	578	Pascolo	0.00.21				
40	582	Seminativo	0.39.23	0.38.68			
Blocco n.3					16.20.91	350,00	5.673,19
					67.19.11	58.77.57	34.169,46

Lotto n°4 – Terreni in Todi Frazione Montenero – Scadenza 31-12-2026

Foglio	Part.la	Classificazione Terreno	Superficie Catastale (ha)	Superficie affittata (ha)	Canone Unitario €/ha/anno	Canone d'affitto €/anno
166	23	Seminativo	00.26.20	00.26.20	400,00	7.835,96
166	104/p	Seminativo	00.07.00	00.06.25		
166	110/p	Seminativo	05.29.89	05.18.89		
166	118/p	Seminativo	14.11.35	14.07.65		
			19.74.44	19.58.99		

Dato atto, che i terreni dell'Azienda come sopra evidenziati sono:

- i terreni di cui al lotto n. 1 sono attualmente concessi in affitto al Sig. Gregori Stefano con contratto rep. n. 824 in scadenza il 31/12/2026;
- i terreni di cui al lotto n. 2 sono attualmente concessi in affitto al Sig. Palomba Gianni con contratto rep. n. 823 in scadenza il 31/12/2026;
- i terreni di cui al lotto n. 3 sono attualmente concessi in affitto a "Soc. Agr. La Pescara di Spazzoni Vittorio e C. S.a.S. con contratto rep. n. 857 in scadenza il 31/12/2026;
- i terreni di cui al lotto n. 4 sono attualmente concessi in affitto al Sig. Braganza Piero con contratto rep. n. 826 in scadenza il 31/12/2026;

Atteso che i terreni oggetto del presente provvedimento appartengono al patrimonio disponibile dell'Azienda e sono pertanto suscettibili di concessione in affitto secondo le modalità previste dalla normativa vigente e dal Regolamento dell'Azienda per la disciplina dei contratti.

Ritenuto pertanto di autorizzare l'operazione immobiliare di concessione in affitto per uso agricolo dei terreni come sopra identificati suddivisi in n° quattro (4) lotti per il periodo di anni sei (6) ovvero **dal**

01/01/2027 al 31/12/2032, avvalendosi della facoltà prevista dall'art. 45 della Legge 3 maggio 1982, n. 203 e successive modificazioni ed integrazioni, la quale consente la stipulazione di contratti agrari in deroga alle disposizioni vigenti in materia, purché conclusi con l'assistenza delle organizzazioni professionali agricole maggiormente rappresentative a livello nazionale, ritenendo tale durata maggiormente rispondente alle esigenze di valorizzazione del patrimonio agricolo dell'Azienda e coerente con le finalità perseguite dalla procedura ad evidenza pubblica che si intende esperire;

Considerato opportuno di prendere atto ed approvare le risultanze emerse dalla perizia di stima redatta in autonomia dal Responsabile del Servizio Patrimonio ed in atti conservata ed in particolare:

- la suddivisione della superficie agricola da concedere in affitto ripartita in n° quattro (4) lotti come sopra indicati;
- i valori determinati per ciascuno dei citati lotti relativi ai canoni di affitto annuali, da porre a base d'asta;

Ritenuto di demandare al Responsabile del Servizio Patrimonio-Azienda Agraria, la cura degli adempimenti del procedimento d'indizione dell'asta pubblica in narrativa, l'approvazione dell'avviso di gara e della connessa modulistica, le conseguenti pubblicazioni previste dalla normativa vigente, 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;

Ritenuto infine di approvare la bozza dello schema di contratto allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale (allegato "sub. A");

Tenuto conto 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, per analogia e per quanto compatibile nella procedura in oggetto, approvato con Deliberazione del C.d.a. n. 80/2014 e ss.mm.ii., saranno a carico degli aggiudicatari;

Udita la relazione illustrativa del Presidente e gli interventi sull'argomento;

Visto l'art. 10 del vigente Statuto;

Viste le risultanze della perizia di stima redatta in autonomia dal Responsabile del Servizio Patrimonio dell'Azienda come in atti conservata;

Visto il vigente 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 ed in particolare gli articoli 5, 6, 7 e 36, nonché gli articoli da 43 a 47;

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 del bando 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 il 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.;

Vista la legge 03.05.1982, n. 203 e ss.mm.ii., recante norme sui contratti agrari;

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

Visti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica, contabile e di legittimità come appresso inseriti nell'atto;

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;

All'unanimità di voti espressi in forma palese e per alzata di mano ai sensi dell'art. 10, comma terzo, dello Statuto vigente,

DELIBERA

1. DI PRENDERE ATTO ED APPROVARE le risultanze emerse dalla perizia di stima redatta in autonomia dal Responsabile del Servizio Patrimonio dell'Azienda ed in atti conservata ed in particolare:

- la suddivisione della superficie agricola da concedere in affitto ripartita in n° quattro (4) lotti;
- i valori determinati per ciascuno dei citati lotti relativi ai canoni di affitto annuali, da porre a base d'asta;

2. DI AUTORIZZARE ED APPROVARE, per le motivazioni esposte in premessa ed in vista della scadenza del 31 dicembre 2026 dei vigenti contratti, l'operazione immobiliare di concessione in affitto per uso agricolo dei terreni suddivisi in quattro (4) lotti e più precisamente:

- **lotto 1** - terreni agricoli siti in Todi fraz. P.San Martino foglio n.39, partic. n. 53 e 94/p – superficie agricola da affittare ha 3.82.10 – canone d'affitto a base d'asta: 1.834,08 €/anno;
- **lotto 2** - terreni agricoli siti in Todi in fraz. Pantalla foglio n.4 partic. n. 92 e 93/p – superficie agricola da affittare ha 2.40.00 – canone d'affitto a base d'asta: 1.728,00 €/anno;
- **lotto 3** - terreni agricoli siti in Todi in fraz. P. San Martino foglio n. 39, partic. n.73, 93, 134, 501, 503, 551, 554, 556 e foglio n.40, partic. n. 4/p, 10/p, 19, 21/p, 22/p, 24/p, 28, 560, 563/p, 574, 576, 578, 582 – superficie agricola da affittare ha 58.77.57 – canone d'affitto a base d'asta: 34.169,46 €/anno;
- **lotto 4** - terreni agricoli siti in Todi in fraz. Montenero foglio n.166 partic. n. 23, 104/p, 110/p, 118/p – superficie agricola da affittare ha 19.58.99 – canone d'affitto a base d'asta: 7.835,96 €/anno;

3. DI DISPORRE la concessione in affitto per uso agricolo dei terreni in questione suddivisi in quattro (4) lotti per il periodo di anni sei (6) ovvero dal 01/01/2027 al 31/12/2032, avvalendosi della facoltà prevista dall'art. 45 della Legge 3 maggio 1982, n. 203 e successive modificazioni ed integrazioni, il quale consente la stipulazione di contratti agrari in deroga alle disposizioni vigenti in materia, purché conclusi con l'assistenza delle organizzazioni professionali agricole maggiormente rappresentative a livello nazionale, ritenendo tale durata maggiormente rispondente alle esigenze di valorizzazione del patrimonio agricolo dell'Azienda e coerente con le finalità perseguite dalla procedura ad evidenza pubblica che si intende esperire;

4. DI APPROVARE la bozza dello schema di contratto allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale (allegato "sub. A");

5. DI DARE ATTO che:

- i terreni di cui al lotto n. 1 sono attualmente concessi in affitto al Sig. Gregori Stefano con contratto rep. n. 824 in scadenza il 31/12/2026;
- i terreni di cui al lotto n. 2 sono attualmente concessi in affitto al Sig. Palomba Gianni con contratto rep. n. 823 in scadenza il 31/12/2026;
- i terreni di cui al lotto n. 3 sono attualmente concessi in affitto a "Soc. Agr. La Pescara di Spazzoni Vittorio e C. S.a.S. con contratto rep. n. 857 in scadenza il 31/12/2026;
- i terreni di cui al lotto n. 4 sono attualmente concessi in affitto al Sig. Braganza Piero con contratto rep. n. 826 in scadenza il 31/12/2026;

- che i terreni oggetto del presente provvedimento appartengono al patrimonio disponibile dell'Azienda e sono pertanto suscettibili di concessione in affitto secondo le modalità previste dalla normativa vigente e dal Regolamento per la disciplina dei contratti;

6. DI DARE ATTO, inoltre 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 del bando 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";

7. DI DEMANDARE al Responsabile del Servizio Patrimonio-Azienda Agraria, la cura degli adempimenti del procedimento d'indizione dell'asta pubblica in narrativa, 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;

8. DI TENERE CONTO 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, registrazione), a norma dell'art. 9 del regolamento per l'alienazione, la permuta e l'acquisto di beni immobili, per analogia e per quanto compatibile con la procedura in oggetto, approvato con Deliberazione del C.d.a. n. 80/2014 e ss.mm.ii., saranno a carico degli aggiudicatari;

9. DI DARE ATTO che il presente atto è immediatamente esecutivo ai sensi dell'art. 10, comma 8, del vigente Statuto ed è sottoscritto in conformità all'art. 10, comma 4, dello stesso Statuto.

IL SEGRETARIO
(Dott. Antonio Serafini)

IL PRESIDENTE
(Dr. Mario Ciani)

Azienda Pubblica di Servizi alla Persona Letizia Veralli, Giulio ed Angelo Cortesi

PARERI SU PROPOSTE DI DELIBERAZIONI (ART. 10, SESTO COMMA, STATUTO)

OGGETTO: OPERAZIONE IMMOBILIARE PER CONCESSIONE IN AFFITTO DI TERRENI AGRICOLI SITI NEL COMUNE DI TODI RELATIVI A CONTRATTI IN SCADENZA AL 31 DICEMBRE 2026 – APPROVAZIONE DELLA SUDDIVISIONE IN LOTTI, DEI VALORI DELLA PERIZIA DI STIMA E INDIZIONE DELL’ASTA PUBBLICA.

Parere di regolarità tecnica

- Mero atto di indirizzo;
- Favorevole;
-

Todi, lì 26/06/2026

Il Responsabile del Servizio
Amministrativo - Finanziario - Tecnico
(Dott. Antonio Serafini)

Parere di regolarità contabile

- Atto non comportante riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell’Ente;
- Favorevole;
-

Todi, lì 26/06/2026

Il Responsabile del Servizio
Amministrativo - Finanziario - Tecnico
(Dott. Antonio Serafini)

Parere di legittimità

- Mero atto di indirizzo;
- Favorevole;
-
-

Todi, lì 26/06/2026

Il Segretario
(Dott. Antonio Serafini)

PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione viene inviata all'Albo pretorio online del Comune di Todi in data ../../.. ai fini della pubblicazione per 15 giorni consecutivi (art. 10, settimo comma, dello Statuto).

Todi li,

Il Segretario
(Dott. Antonio Serafini)

ESECUZIONE

Si trasmette copia del presente atto, immediatamente eseguibile (art.10, ottavo comma, Statuto), al Responsabile del Servizio Patrimonio-Azienda Agraria Economato per curarne l'esecuzione (art.14, secondo comma, Statuto).

Todi li,

Il Segretario
(Dott. Antonio Serafini)

CERTIFICATO DI AVVENUTA PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione è stata pubblicata mediante affissione all'Albo pretorio online del Comune di Todi dal ... /... /... al ... /.../.... senza opposizioni o reclami.

Todi li,

Il Segretario
(Dott. Antonio Serafini)
