



**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 – AZIENDA AGRARIA

DETERMINAZIONE N. 83 del 02 luglio 2026

OGGETTO: CONCESSIONE IN AFFITTO DI TERRENI AGRICOLI SITI NEL COMUNE DI TODI RELATIVI A CONTRATTI IN SCADENZA AL 31/12/2026 – INDIZIONE ASTA PUBBLICA.

Atto comportante impegno di spesa

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

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

- risulta pertanto necessario procedere all'espletamento delle procedure di asta pubblica per la concessione in affitto degli stessi;
- con deliberazione n. 35 del 26/06/2026 è stato, tra l'altro, deciso di procedere all'approvazione della perizia, redatta in autonomia dal Responsabile del Servizio Patrimonio dell'Azienda, come in atti conservata, comprensiva della ripartizione in numero quattro (4) lotti ed i relativi valori di stima da porre a base d'asta;

Esaminata la richiamata perizia ed in particolare la ripartizione in numero quattro (4) lotti come appresso indicati ed i relativi valori di stima 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	680,00	27.418,62
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		
40	28	Seminativo	2.37.80	2.24.51	480,00	1.077,65
Blocco n.2				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		
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		

Visto, che con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 35 del 26 giugno 2026 è stato disposto, tra l'altro quanto segue:

- di autorizzare ed approvare, in vista della scadenza del 31 dicembre 2026 dei vigenti contratti di affitto, l'operazione immobiliare di concessione in affitto per uso agricolo dei terreni suddivisi in quattro (4) lotti per il periodo **dal 1° gennaio 2027 al 31 dicembre 2032 (anni sei (6))**, in deroga alle norme vigenti in materia di contratti agrari, ai sensi dell'art. 45 della L. 203/82 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;

- di prendere atto ed approvare la perizia, redatta in autonomia dal Responsabile del Servizio Patrimonio dell'Azienda, come in atti conservata, comprensiva della ripartizione in numero quattro (4) lotti ed i relativi valori di stima da porre a base d'asta;

- di prendere 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;

- di prendere atto e approvare la suddivisione della superficie agricola da concedere in affitto ripartita nei quattro (4) lotti come sopra indicati ed i valori espressi in detta perizia relativa ai canoni di affitto determinati per ciascuno dei lotti stessi, quali parametri da porre a base d'asta pubblica;

- 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 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:

- dare corso all'operazione immobiliare di concessione in affitto per uso agricolo dei terreni suddivisi nei quattro (4) lotti come sopra evidenziati per il periodo compreso **dal 1° gennaio 2027 al 31 dicembre 2032 (anni sei (6))**, 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;
- procedere all'adozione della determinazione di indizione della gara per i quattro (4) lotti 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 per i lotti medesimi le condizioni

stabilite dalla normativa suddetta della licitazione privata, della trattativa privata, all'approvazione dell'avviso d'asta, alle pubblicazioni previste dalle norme, 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. 14 del 22 marzo 2024;

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 INDIRIRE, 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 dei terreni ad uso agricolo di

proprietà di questa Azienda pubblica, in deroga alle norme vigenti in materia di contratti agrari, ai sensi dell'art. 45 della L. 203/82, suddivisi in quattro (4) lotti per il periodo **dal 1° gennaio 2027 al 31 dicembre 2032 (anni sei (6))** 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;**

2. DI PRECISARE in merito ai terreni agricoli inclusi nei suddetti lotti 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;

3. 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”;

4. 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;

5. DI PROVVEDERE, altresì, a cura di questo stesso Servizio, alla successiva pubblicazione dell'avviso d'asta ed agli ulteriori adempimenti procedurali 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, sul sito web di questa Azienda (www.verallicortesi.it) per uguale durata e nel Bollettino Ufficiale Regione Umbria almeno 16 giorni prima del giorno fissato per l'asta;

6. 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 degli aggiudicatari, ciascuno per quanto lo riguarda e dovranno essere versate mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "APSP 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);

7. DI IMPEGNARE, per i costi connessi alle pubblicazioni di cui sopra, la spesa presunta di € 150,00 (centocinquanta/00) con imputazione al Bilancio 2026 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 degli aggiudicatari dei singoli lotti;

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

9. 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;

10. 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 Dott. Antonio Serafini)**