

**DETERMINA DEL DIRETTORE GENERALE**

**ASUR**

**N. 75/ASURDG DEL 23/01/2013**

**Oggetto: Approvazione procedura e risultanze indagine di mercato affitto fondi rustici per l'annata agraria 2012/2013. Approvazione schema contratto.**

**IL DIRETTORE GENERALE  
ASUR**

.....

**VISTO** il documento istruttorio, riportato in calce alla presente determina, dal quale si rileva la necessità di provvedere a quanto in oggetto specificato;

**VISTA** la Legge 203 del 3 maggio 1982, sulla disciplina di affitto dei fondi rustici e ritenuto di provvedere alla stipula del contratto proposto nel documento istruttorio così come previsto dall'art. 45 della citata legge;

**RITENUTO**, per i motivi riportati nel predetto documento istruttorio e che vengono condivisi, di adottare il presente atto;

**ACQUISITI** i pareri favorevoli del Direttore Sanitario e del Direttore Amministrativo, ciascuno per quanto di rispettiva competenza;

**- D E T E R M I N A -**

1. di approvare la procedura di "Avviso di indagine di mercato" del 24/09/2012 per la concessione in affitto per l'annata agraria 2012-2013 di terreni agricoli siti nel Comune di Offida sottoindicati;
2. di stabilire che il Sig. Cinciripini Mirco è risultato l'unico interessato alla conduzione in affitto dei terreni oggetto di locazione, alle condizioni economiche di cui all'offerta del 22/10/2012 prot. 51216;
3. di procedere alla concessione in locazione al Sig. Cinciripini Mirco annata agraria 2012/2013 al canone annuo di € 374,73 dei seguenti beni immobili disponibili e liberi da vincoli:  
**Porzione di terreno**, parzialmente intercluso, **situato nel Comune di Offida** Località Ponte Tesino. Il Fondo è **individuato catastalmente al N.C.T. del Comune di Offida al Fg. 3 con le Particelle n. 184 e 185 ed ha una consistenza complessiva pari a mq. 4.400,00 (ha 0.44)**;
4. di prendere atto della dichiarazione (agli atti) di impegno al versamento dell'importo di € 592,43 (fitti pregressi + interessi maturati) inoltrata dal Sig. Cinciripini Mirco quale valore stimato dal servizio Rischio Sismico della Regione Marche a titolo di risarcimento danni, dovuto per l'utilizzo in "assoluta buona fede" del bene di proprietà dell'amministrazione dall'anno 2006;
5. di trasmettere il presente atto al Responsabile del Procedimento del Servizio Patrimonio e Nuove Opere al fine del relativo inserimento dei beni, oggetto di locazione, nell'elenco dei beni a debito

- verso la Regione Marche (ex art. 35), con atti successivi in sede di chiusura bilancio 2012;
6. di autorizzare l'U.O.C. Attività Economiche e Finanziarie dell'AV 5, alla registrazione a bilancio 2012 dei seguenti importi :
    - quanto ad € 375,00 (canone locazione annata agraria 2012/2013) sul c.e. : 0408010201;
    - quanto ad € 541,50 (annualità pregresse 2006-2011) sul c.e. : 0801020107 "altre sopravvenienze attive";
    - quanto ad € 50,93 (interessi maturati dal 2006) sul c.e. : 0601030102 "altri interessi attivi";
  7. di stabilire fin d'ora che la locazione, avrà una durata massima di anni uno, pari all'annata agraria 2012-2013 con scadenza improrogabile fissata alla data del 10 novembre 2013 e comunque potrà cessare anticipatamente, con preavviso di mesi sei in caso di avvio delle procedure per l'alienazione del bene de quo;
  8. di approvare il contratto di locazione che fa parte integrante del presente atto;
  9. di delegare il Dr. Giovanni Stroppa - Direttore dell'Area Vasta n. 5, alla stipula del contratto di affitto;
  10. di dare atto che il presente provvedimento non è sottoposto a controllo ai sensi della normativa di cui alla L.R. 26/96 , art. 28 e s.m.i.;
  11. di trasmettere il presente atto al Collegio Sindacale del'ASUR ai sensi dell'art. 28, comma 6, della L.R. n. 13/2003.

Ancona, sede legale ASUR

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO  
(Dr. Alberto Carelli)

IL DIRETTORE SANITARIO  
(Dr. Giorgio Caraffa)

IL DIRETTORE GENERALE  
(Dr. Piero Ciccarelli)

La presente determina consta di n. 11 pagine e di cui n. 5 di allegato che formano parte integrante della stessa.

**- DOCUMENTO ISTRUTTORIO -**

**(U.O. Affari Istituzionali)**

**Si richiama la seguente normativa di riferimento:**

- Legge 3/5/1982, n. 203 “norme in materia di contratti agrari”
- Decreto Legislativo 18/05/2001 n. 228 “orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell’art. 7 della L. 5/3/2001, n. 57”.

**Si richiamano le seguenti deliberazioni e determine:**

- Determina ASUR/DG n. 1096 del 11/11/2009: “regolamento per l’alienazione, la locazione, l’acquisizione del patrimonio immobiliare”

**Motivazione:**

- Con nota prot. ASURAV5/AAGG/A n. 2906 del 17/01/2012 il Sig. Cinciripini Mirco ha comunicato all’amministrazione di aver occupato, in assoluta buona fede, durante i lavori di ristrutturazione del suo vigneto, una piccola porzione di terreno di proprietà dell’ASUR Marche Area Vasta n. 5 di Ascoli Piceno nonché la propria disponibilità alla regolarizzazione della dichiarata “arbitraria” occupazione;
- La suddetta porzione è identificabile catastalmente al Foglio n.3 del Catasto dei Terreni del Comune di Offida con le particelle nn. 184 e 185;
- Da opportuni approfondimenti eseguiti presso gli uffici della Conservatoria di Ascoli Piceno si è riscontrato che la particella sopraccitata risulta di proprietà “ASUR”, mentre nei certificati catastali risulta intestata al “Comune di Offida”;
- L’Agenzia del Territorio e nello specifico l’ufficio “Catasto” non è probatorio e quindi si evince che l’errore di intestazione è dovuto alla mancata volturazione catastale del bene in seguito alla DGRM n. 2217 del 29/07/1996 che trasferiva tutti i beni con vincolo di destinazione alle USL dai Comuni di Amandola, Ascoli Piceno, Force e Offida all’Azienda USL n. 13 di Ascoli Piceno;
- Nella scheda n. 21, allegata alla DGRM n. 2217/96, veniva trasferita anche la particella n. 51 del foglio 3 del Comune di Offida (poi successivamente frazionata nel corso degli anni nelle particelle nn. 184- 185);
- Con ulteriore nota prot. ASURAV5/AAGG/A n. 40791 del 13/08/2012 il Sig. Cinciripini Mirco richiede a questa AV5 nuovamente di regolarizzare la propria posizione riguardo l’utilizzo del fondo de quo;
- Nella suddetta nota il Sig. Cinciripini precisa che l’erroneo utilizzo delle particelle nn.184 e 185 di proprietà dell’amministrazione, tra l’altro in assoluta “buona fede” risale all’anno 2006 (anno in cui lo stesso Sig. Cinciripini ha acquisito in proprietà – ad esito di procedura di asta pubblica espletata dalla ex Zona Territoriale n. 13 di Ascoli Piceno – diversi lotti comprendenti anche alcuni terreni confinanti con il fondo di cui è discorso ritenendo che le suddette particelle facevano parte del bene);

- A seguito della richiesta avanzata dal Sig. Cinciripini, l'Ufficio Patrimonio dell'AV5, ha rappresentato il problema all'ASUR la quale, per le vie brevi, trasmetteva apposita richiesta al Servizio Rischio Sismico della Regione Marche per l'esecuzione di opportuno sopralluogo e relativa stima del valore di locazione con calcolo degli interessi delle annualità pregresse;
  - In sede di sopralluogo, vista la posizione e le dimensioni delle particelle nn. 184 e 185, è emerso che detti beni sono da considerarsi come "porzioni residuali di lotti parzialmente interclusi" erroneamente non inglobati nel lotto (comprendente i terreni confinanti) acquistato all'asta dal Sig. Cinciripini nel pubblico incanto dell'anno 2006;
  - Pertanto i tecnici del servizio Rischio Sismico della Regione Marche, hanno in detta sede accertato l'effettiva occupazione, in assoluta buona fede, del terreno di proprietà dell'amministrazione da parte del Sig. Cinciripini;
  - In detta sede è stato altresì richiesto al servizio Rischio Sismico della Regione Marche la stima relativa al valore di vendita delle particelle nn. 184 e 185;
  - Al momento dell'ottenimento del suddetto valore, lo stesso sarà inserito nell'elenco dei beni a debito verso la Regione Marche (ex art. 35), con atti successivi del Responsabile del Procedimento del servizio Patrimonio e Nuove Opere in sede di chiusura bilancio 2012;
  - Con nota prot. ASUR/AAGG/A n. 22058 del 17/08/2012, il Servizio Rischio Sismico della Regione Marche ha trasmesso la stima del canone annuo di locazione del bene di cui è discorso, nonché la quantificazione dei fitti non percepiti relativi alle annualità pregresse (dall'annata agraria 2006 ad oggi) maggiorata degli interessi maturati che è il seguente:
    - stima canone annata agraria 2012/2013 pari ad € 374,73;
    - stima annualità pregresse pari ad € 1.062,63;
    - totale interessi maturati pari ad € 50,93;a detrarre il rimborso investimenti effettuati dall'imprenditore agricolo pari ad € **521,13**;
  - In data 24/09/2012 l'Area Vasta n. 5 di Ascoli Piceno ha attivato, mediante pubblicazione di apposito avviso un'indagine di mercato per la concessione in affitto per l'annata agraria 2012-2013 delle aree agricole incluse nelle particelle di cui sopra;
- Ad esito della procedura avviata da questa Amministrazione solamente il Sig. Cinciripini Mirco, con nota prot. n. 51216 del 22/10/2012, ha formulato per l'annata agraria 2012/2013 la sua offerta economica in rialzo rispetto all'importo fissato quale base d'asta, commisurato in € 375,00 (rialzo di € 0,27).
- In data 14/11/2012 il Sig. Cinciripini comunica a questa Amministrazione la disponibilità al versamento, a totale regolarizzazione dell'occupazione in buona fede della porzione di terreno di cui sopra dal 2006, dell'importo quantificato dal Servizio Rischio Sismico della Regione Marche che ammonta ad € 592,43;

**Per le motivazioni sopra esposte, si propone:**

1. di approvare la procedura di “Avviso di indagine di mercato” del 24/09/2012 per la concessione in affitto per l’annata agraria 2012-2013 di terreni agricoli siti nel Comune di Offida sottoindicati;
2. di stabilire che il Sig. Cinciripini Mirco è risultato l’unico interessato alla conduzione in affitto dei terreni oggetto di locazione, alle condizioni economiche di cui all’offerta del 22/10/2012 prot. 51216;
3. di procedere alla concessione in locazione al Sig. Cinciripini Mirco annata agraria 2012/2013 al canone annuo di € 374,73 dei seguenti beni immobili disponibili e liberi da vincoli:  
**Porzione di terreno, parzialmente intercluso, situato nel Comune di Offida Località Ponte Tesino. Il Fondo è individuato catastalmente al N.C.T. del Comune di Offida al Fg. 3 con le Particelle n. 184 e 185 ed ha una consistenza complessiva pari a mq. 4.400,00 (ha 0.44);**
4. di prendere atto della dichiarazione (agli atti) di impegno al versamento dell’importo di € 592,43 (fitti pregressi + interessi maturati) inoltrata dal Sig. Cinciripini Mirco quale valore stimato dal servizio Rischio Sismico della Regione Marche a titolo di risarcimento danni, dovuto per l’utilizzo in “assoluta buona fede” del bene di proprietà dell’amministrazione dall’anno 2006;
5. di trasmettere il presente atto al Responsabile del Procedimento del Servizio Patrimonio e Nuove Opere al fine del relativo inserimento dei beni, oggetto di locazione, nell’elenco dei beni a debito verso la Regione Marche (ex art. 35), con atti successivi in sede di chiusura bilancio 2012;
6. di autorizzare l’U.O.C. Attività Economiche e Finanziarie dell’AV 5, alla registrazione a bilancio 2012 dei seguenti importi :
  - quanto ad € 375,00 (canone locazione annata agraria 2012/2013) sul c.e. : 0408010201;
  - quanto ad € 541,50 (annualità pregresse 2006-2011) sul c.e. : 0801020107 “altre sopravvenienze attive”;
  - quanto ad € 50,93 (interessi maturati dal 2006) sul c.e. : 0601030102 “altri interessi attivi”;
7. di stabilire fin d’ora che la locazione, avrà una durata massima di anni uno, pari all’annata agraria 2012-2013 con scadenza improrogabile fissata alla data del 10 novembre 2013 e comunque potrà cessare anticipatamente, con preavviso di mesi sei in caso di avvio delle procedure per l’alienazione del bene de quo;
8. di approvare il contratto di locazione che fa parte integrante del presente atto;
9. di delegare il Dr. Giovanni Stroppa - Direttore dell’Area Vasta n. 5, alla stipula del contratto di affitto;
10. di dare atto che il presente provvedimento non è sottoposto a controllo ai sensi della normativa di cui alla L.R. 26/96 , art. 28 e s.m.i.;
11. di trasmettere il presente atto al Collegio Sindacale del’ASUR ai sensi dell’art. 28, comma 6, della L.R. n. 13/2003.

**Il Responsabile del Procedimento**  
**(Sig.ra Tiziana Del Bello)**

### **IL DIRIGENTE DELL'U.O.C.**

Il sottoscritto esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica e sotto il profilo della legittimità del presente provvedimento e ne propone l'adozione al Direttore Generale.

### **IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO (Dr. Silvio Maria Liberati)**

#### **IL DIRIGENTE U.O.C. BILANCIO f.f.**

Si attesta che dal presente atto risultano i seguenti ricavi da registrare a bilancio 2012:

- € 374,73 (canone locazione annata agraria 2012/2013) sul c.e. : 0408010201;
- € 541,50 (annualità pregresse 2006-2011) sul c.e. : 0801020107 "altre sopravvenienze attive";
- € 50,93 (interessi maturati dal 2006) sul c.e. : 0601030102 "altri interessi attivi".

#### **IL DIRIGENTE**

**Dr. Pietrino Maurizi**

**- ALLEGATI -**

A. Schema contratto di affitto

**Allegato A**

REGIONE MARCHE  
AZIENDA SANITARIA UNICA REGIONALE  
AREA VASTA N. 5 DI ASCOLI PICENO

CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO RUSTICO  
STIPULATO AI SENSI DELL'ART.45 DELLA LEGGE 203  
DEL 3 MAGGIO 1982

L'anno 2012 il giorno \_\_\_\_\_ del mese di novembre presso la sede dell'ASUR Area Vasta n. 5 di Ascoli Piceno

TRA

Il Dr. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) il \_\_/\_\_/\_\_\_\_, in qualità di Direttore dell'Area Vasta n. 5 di Ascoli Piceno dell'Azienda Sanitaria Unica Regionale con sede in Ascoli Piceno Via degli Iris n. 2 – c.f.02175860424, assistito dal Sig. \_\_\_\_\_ in rappresentanza della “Unione Provinciale Agricoltori della Provincia di Ascoli Piceno”, in appresso denominato affittante

E

il Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) il \_\_/\_\_/\_\_\_\_  
C.F.: \_\_\_\_\_ residente a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) in via \_\_\_\_\_  
(in qualità di \_\_\_\_\_ - P.IVA \_\_\_\_\_ - con  
sede a \_\_\_\_\_ (AP) Via \_\_\_\_\_ n.\_\_\_\_), assistito dal Sig.  
\_\_\_\_\_ della \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_, in  
appresso denominato affittuario

PREMESSO

- che l'ASUR – Zona Territoriale n.13 di Ascoli Piceno è proprietaria dei seguenti fondi rustici ubicati nel Comune di Offida :
- Catasto dei Terreni del Comune di Offida Fg. 3 Particelle nn. 184 -185;
- che ad esito di procedura di avviso di indagine di mercato per la concessione in affitto per l'annata agraria 2012-2013 di terreni agricoli siti nel Comune di Offida” espletata dall'amministrazione ai fini della cessione in affitto del bene sopraindicato, ciò in osservanza al



vigente regolamento ASUR in materia di gestione del patrimonio immobiliare, il Sig. \_\_\_\_\_ è risultato assegnatario del contratto di affitto riferito al bene in argomento nella sua qualità di affittuario conduttore/imprenditore agricolo/coltivatore diretto per un periodo di tempo inferiore a quello previsto dalla Legge n.203 del 3 maggio 1982;

- che le parti intendono sottoscrivere un contratto di affitto ai sensi e per gli effetti dell'art. 45 della Legge citata 203/82 che prevede la validità tra le parti degli accordi anche in deroga alle norme vigenti in materia di contratti agrari stipulati con l'assistenza delle rispettive Organizzazioni Sindacali;
- che l'affittante, e l'affittuario, hanno espressamente indicato quali rispettivi rappresentanti la "Unione Provinciale Agricoltori della Provincia di Ascoli Piceno" e la "\_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_" nelle persone sopra nominate;

#### SI CONVIENE QUANTO APPRESSO

- 1) L'ASUR – Area Vasta n. 5 di Ascoli Piceno cede in affitto a \_\_\_\_\_, che accetta, il fondo rustico descritto come segue:
  - Catasto dei Terreni del Comune di Offida Fg. 3 Particelle nn. 184 – 185 ;
- 2) L'affittante, e l'affittuario, con l'esplicita adesione dei rispettivi rappresentanti sindacali convengono consensualmente che in deroga all'art. 22 della citata Legge 203/82 la durata del contratto di affitto è stabilita in 1 (una) annualità agraria, convenzionalmente, dall'11/11/2012 al 10/11/2013 e, pertanto, in deroga all'art. 4 della Legge medesima, l'atto presente andrà a scadere inderogabilmente, esclusa ogni ipotesi di rinnovo tacito anche in mancanza di disdetta, il 10/11/2013.
- 3) L'affittuario ha fin d'ora facoltà di recedere dal contratto anche prima della scadenza naturale dello stesso, previa disdetta a mezzo raccomandata r.r. almeno sei mesi prima della data di scadenza.

L'Asur – Area Vasta n. 5 si riserva la facoltà di recedere dal contratto di affitto, dando un preavviso di almeno sei mesi, qualora decida di alienare in tutto o in parte il fondo rustico oggetto del presente contratto, nei modi di legge e del regolamento aziendale vigenti. Qualora l'Asur – Area Vasta n. 5 decida di procedere alla vendita del fondo rustico e fermo il diritto di prelazione dell'affittuario, il contratto si intende prorogato oltre il termine della disdetta e fino alla data in cui il fondo verrà traslato con atto pubblico, ovvero con scrittura privata autenticata, al nuovo proprietario.
- 4) In deroga a quanto previsto dalla Legge 203/1982 il canone di affitto stabilito viene convenuto ed accettato in € 375,00 (euro trecentosettantacinque/00) complessive annue che l'affittuario verserà in unica soluzione entro i primi 15 gg. dalla data di consegna dei terreni con le seguenti modalità: versamento su bonifico bancario dell'ASUR – Zona Territoriale n.13 di Ascoli Piceno, a favore della Banca delle Marche S.p.A. – Agenzia n.2 di Ancona – IBAN: IT64V060550260000000004738. Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per gli oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni



dell'affittuario, qualunque ne sia il titolo. Il mancato pagamento del canone di affitto entro il suddetto termine di 15 giorni costituirà in mora l'affittuario senza necessità di richiesta scritta e comporterà l'obbligo di corrispondere l'interesse pari al tasso legale calcolato dalla scadenza della rata di canone fino al momento dell'introito dello stesso da parte del proprietario, senza che questo comporti rinuncia a far valere ogni eventuale maggior danno.

- 5) L'affittuario dovrà coltivare il fondo con la diligenza del buon padre di famiglia e potrà utilizzare tutte le servitù eventualmente insistenti sul fondo, assicurandone una buona conservazione. L'affittuario si impegna a seguire le norme di tecnica agraria più opportune per quanto concerne le rotazioni, le concimazioni ed i lavori agricoli. Il locatore si riserva di esaminare personalmente o attraverso persona di sua fiducia che l'affittuario osservi tutti gli obblighi che gli incombono a termine del presente **contratto** e ai sensi di legge. Eventuali piani di miglioramento o trasformazioni fondiari, dovranno essere preventivamente autorizzati in modo espresso dall'ASUR Area Vasta n. 5 di Ascoli Piceno. Alla scadenza del contratto i fondi dovranno essere riconsegnati alla Asur – Area Vasta n. 5 liberi e sgomberi da persone e cose, senza che all'affittuario sia dovuto alcun indennizzo o compenso, di nessun genere ed a qualsiasi titolo.
- 6) L'affittuario dichiara di avere precisa e piena cognizione della consistenza, pertinenze, estensione, confini, servitù attive e passive del fondo rustico oggetto del presente contratto di affitto e si impegna fin d'ora a rispettare e a far rispettare i diritti e doveri di cui sopra;
- 7) E' vietato all'affittuario sub affittare o permutare in tutto o in parte il terreno, pena la risoluzione di diritto del contratto. E' altresì fatto divieto di consentire a terzi l'utilizzo, totale o parziale, oneroso o gratuito, dei beni oggetto del contratto, pena la risoluzione di diritto del contratto stesso.
- 8) L'affittuario, ai sensi dell'art. 2051 del Codice Civile, esonera espressamente l'ASUR – Area Vasta n.5 da ogni responsabilità per danni alle persone e alle cose di terzi.
- 9) Per quanto non espressamente convenuto nel presente contratto si fa riferimento alle leggi, alle consuetudini e alle norme in vigore in tema di contratti di affitto di fondi rustici.
- 10) Le spese amministrative per il presente **contratto, nonché quelle della relativa registrazione**, sono interamente a carico dell'affittuario che accetta di sostenerle.

Alla stipulazione e alla conclusione del presente accordo redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 45 della Legge 203/82, hanno partecipato il Sig. \_\_\_\_\_ ed il Sig. \_\_\_\_\_ rispettivamente rappresentante dell' "Unione Provinciale Agricoltori della Provincia di Ascoli Piceno" e rappresentante di " \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_", i quali si danno

atto e di poter sottoscrivere il presente contratto in deroga alla Legge 203/82 in quanto sono stati contemplati, rappresentati e tutelati gli interessi delle categorie economiche dei proprietari affittanti e dei concessionari affittuari in conformità alle funzioni rappresentative che i sopra citati assolvono statutariamente.

Il Sig. \_\_\_\_\_ e il Sig. \_\_\_\_\_ nelle qualità sopra dette appongono la loro firma al presente accordo che ai sensi dell'art. 45 della Legge citata n. 203/82 produce effetti derogativi alle norme di Legge in tema di durata del contratto di affitto, di esecuzione delle trasformazioni, di ammontare del canone di affitto, ecc.

Letto, approvato e sottoscritto.

L'AFFITTUARIO

ASUR MARCHE AREA VASTA N. 5

(\_\_\_\_\_)

(\_\_\_\_\_)

In rappresentanza della Organizzazioni Professionali Agricole:

Confederazione Italiana Agricoltori

Unione Provinciale Agricoltori

Il Rappresentante

Il Rappresentante

(\_\_\_\_\_)

(\_\_\_\_\_)

Le parti dichiarano di aver preso visione e cognizione delle obbligazioni tutte precisate nelle sopraccitate clausole ed in particolare quelle distinte ai nn. 1-2-3-4-5-7-8 e, ai sensi degli art. 1341 e 1342 cod. civ. , dichiarano di approvarle specificatamente intendendole come sottoscritte una per una.

L'AFFITTUARIO

ASUR MARCHE AREA VASTA N. 5

(\_\_\_\_\_)

(\_\_\_\_\_)

In rappresentanza delle Organizzazioni Professionali Agricole:

Confederazione Italiana Agricoltori

(\_\_\_\_\_)

Unione Provinciale Agricoltori

(\_\_\_\_\_)