

DETERMINA DEL DIRETTORE GENERALE

ASUR

N. 344/ASURDG DEL 03/05/2013

**Oggetto: Affitto terreni agricoli per l'anno 2013, ai sensi dell'art. 45 Legge 203/82.
Approvazione schema di 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 n. 203 del 3 maggio 1982 sulla disciplina di affitto dei fondi rustici e ritenuto di provvedere alla stipula dei contratti proposti 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 autorizzare, alle stesse condizioni previste nell'avviso di indagine di mercato, così come indicato nel prospetto allegato al documento istruttorio del presente provvedimento, di cui forma parte integrante e sostanziale (All. 2), la stipula di contratti agrari, a norma dell'art. 45, Legge 203/82, fino al 10 novembre 2013, per i terreni agricoli siti nei Comuni di Arcevia, Barbara, Ostra, Ostra Vetere e Senigallia;

2) di approvare lo schema di contratto di affitto allegato al presente atto, di cui forma parte integrante e sostanziale (All. 1), dove sono riportate le condizioni essenziali già indicate nell'avviso di indagine di mercato;

3) di individuare come Responsabile del Procedimento il Dirigente dell'U.O.C. Servizio Tecnico, dell'Area Vasta n. 2, al quale sono demandati l'espletamento di tutti gli adempimenti istruttori e procedurali relativi al perfezionamento dei contratti agrari;

4) di delegare il Dirigente Resp. dell'U.O.C. Servizio Tecnico dell'Area Vasta n. 2, Dott. Ing. Alessandro Santini, nato a Ostra Vetere il 29.04.1947, residente a Senigallia (AN) in Via degli Olmi n. 1 C.F.

SNTLSN47D29F581R, affinché rappresenti l'Azienda Sanitaria Unica Regionale delle Marche, in sede di stipula dei contratti d'affitto oggetto del presente provvedimento, congiuntamente all'assistenza dovuta da parte delle organizzazioni professionali di settore;

5) di dichiarare la presente determina, constatato che l'oggetto del provvedimento riguarda l'annata agraria in corso e dunque constatata l'esigenza di provvedere quanto prima alla , immediatamente esecutiva;

6) di dare atto che la presente determina non è sottoposta a controllo ai sensi dell'art. 4 della Legge n. 412/91 e dell'art. 28 della L.R. n. 26/96 e successive modificazioni ed integrazioni;

7) di trasmettere il presente atto al Collegio Sindacale dell'A.S.U.R. a norma dell'art. 28, comma 6, della L.R. n. 13/2003;

8) di trasmettere la presente determina al Responsabile del Procdimento.

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO
(Dott. Alberto Carelli)

IL DIRETTORE SANITARIO
(Dott. Giorgio Caraffa)

IL DIRETTORE GENERALE
(Dott. Piero Ciccarelli)

La presente determina consta di n. 8 pagine e di n. 2 allegati che formano parte integrante della stessa

- DOCUMENTO ISTRUTTORIO -

U. O. C. SERVIZIO TECNICO - SENIGALLIA

Normativa di riferimento:

- Legge 3 maggio 1982, n. 203 "Norme in materia di contratti agrari";
- D.lgs 18 maggio 2011, n. 228 "Orientamento e modernizzazione del settore agricolo. A norma dell'art. 7 della legge 5 marzo 2001, n. 57"
- Detremina ASUR/DG n. 1096 del 11/11/2009 "Regolamento per l'alienazione, la locazione e l'acquisizione del patrimonio immobiliare"

Motivazione:

Al fine di poter concedere in affitto i terreni sui quali non sono ancora pervenute le perizie di stima da parte del Servizio Opere Pubbliche di Emergenza e Prevenzione del Rischio Sismico della Regione Marche, la cui valutazione è necessaria per la procedura di alienazione in corso di attivazione, ai sensi L.R. n. 18/2009 e del Regolamento A.S.U.R. per la gestione del patrimonio immobiliare, in data 06.09.2012 il Dirigente della U.O.C. Servizio Tecnico dell'A.V. n. 2 – sede operativa di Senigallia ha attivato, nel rispetto dei principi di trasparenza, parità di trattamento ed imparzialità, un'indagine di mercato avente ad oggetto, per l'annata agraria 2012-2013, i seguenti terreni agricoli siti nei Comuni di Arcevia, Barbara, Ostra, Ostra Vetere e Senigallia:

Lotto n. 1: terreno agricolo sito nel Comune di Arcevia (AN) in località Prosano, distinto a Catasto Terreni al Fg. n. 98; Mapp. nn.52,81, 82, 123, 133, 134, 136, 137, 138, 139, 150, 236, 237, 379 sub 1 – 2 – 3 e al Fg. n. 104; Mapp. nn. 2, 3, 4, 5, 21, 22, 33, 127 sub 1 – 2, per una superficie complessiva di ha 37.78.25=. Per l'intero terreno a corpo il canone d'affitto annuale che sarà posto a base di gara è di € 13.117,10.

Lotto n. 2: terreno agricolo sito nel Comune di Arcevia (AN) in località Colleaprico n. 73, distinto a Catasto Terreni al Foglio n. 78, particelle nn. 89, 96, 100, 118, 119, 120, 121, 132, 133, 183, 301; per una superficie complessiva di ha 16.45.00=. Per l'intero terreno a corpo il canone d'affitto annuale che sarà posto a base di gara è di € 5.178,43.

Lotto n. 3: terreno agricolo sito nel Comune di Arcevia (AN) in località Caudino, distinto a Catasto Terreni al Foglio n. 67, particelle nn. 77, 79, 80 e Foglio n. 69, particelle n. 68, 80, 81, 128, 145, 171, 172, 178, 246, 251, per una superficie complessiva di ha 07.24.20=. Per l'intero terreno a corpo il canone d'affitto annuale che sarà posto a base di gara è di € 1.717,60.

Lotto n. 4: terreno agricolo sito nel Comune di Arcevia (AN) in località Caudino, distinto a Catasto Terreni al Fg. n. 67; Mapp. nn. 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 78, 81, 82, 83 e 84 e al Fg. n. 69; Mapp. nn. 152, 153, 154, 155, 179, 181, 182, 183, 184, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 205, 206, 207, 209, 210, 213, 218, 220, 223, 224, 225, 226, 227, 230, 231, 232, 237, 238, 257, 262, 283, 347; per una superficie complessiva di ha 28.50.04=. Per l'intero terreno a corpo il canone d'affitto annuale che sarà posto a base di gara è di € 4.527,60.

Lotto n. 5: terreno agricolo sito nel Comune di Arcevia (AN) in località S. Giovanni Battista, distinto a Catasto Terreni al Fg. n. 85; Mapp. nn. 33, 34, 49, 51, 52, 126, 235; per una superficie complessiva di

ha 06.17.13=. Per l'intero terreno a corpo il canone d'affitto annuale che sarà posto a base di gara è di € 1.115,73.

Lotto n. 6: terreno agricolo sito nel Comune di Arcevia (AN) in località S. Giovanni Battista, distinto a Catasto Terreni al Fg. n. 75; Mapp. nn. 35, 51, 108, 109, 232 sub 1-2, 241; per una superficie complessiva di ha 04.90.90=. Per l'intero terreno a corpo il canone d'affitto annuale che sarà posto a base di gara è di € 727,65.

Lotto n. 7: terreno agricolo sito nel Comune di Arcevia (AN) in località Avacelli, distinto a Catasto Terreni al Fg. n. 104; Map. n. 45; per una superficie complessiva di ha 01.00.70=. Per l'intero terreno a corpo il canone d'affitto annuale che sarà posto a base di gara è di € 220,99.

Lotto n. 8: terreno agricolo sito nel Comune di Arcevia (AN) in località Ripalta, distinto a Catasto Terreni al Foglio n. 5, particelle nn. 16, 17, 22, 23, 33, 60, 82, 83, 84, 86, 134, 135, 147, 149 sub 1-2; per una superficie complessiva di ha 23.51.75=. Per l'intero terreno a corpo il canone d'affitto annuale che sarà posto a base di gara è di € 10.550,54.

Lotto n. 9: terreno agricolo sito nel Comune di Arcevia (AN) in località Loretello, distinto a Catasto Terreni al Fg. n. 14; Mapp. nn. 231, 232; Fg. n. 21; Mapp. nn. 16, 17, 41, 42, 44, 140, 165, 168, 169, 182, 310; Fg. n. 28; Mapp. nn. 12; per una superficie complessiva di ha 04.02.65=. Per l'intero terreno a corpo il canone d'affitto annuale che sarà posto a base di gara è di € 738,43.

Lotto n. 10: terreno agricolo sito nel Comune di Arcevia (AN) in località Loretello, distinto a Catasto Terreni al Fg. n. 10; Mapp. nn. 25, 297; per una superficie complessiva di ha 02.20.35=. Per l'intero terreno a corpo il canone d'affitto annuale che sarà posto a base di gara è di € 641,41.

Lotto n. 11: terreno agricolo sito nel Comune di Barbara (AN) in località Costa, distinto a Catasto Terreni al Fg. n. 2; Mapp. nn. 12, 14, 21, 22, 23, 47, 48, 50, 55, 56, 62, 65, 153; per una superficie complessiva ha 12.22.82. Per l'intero terreno a corpo il canone d'affitto annuale che sarà posto a base di gara è di € 2.718,77.

Lotto n. 12: terreno agricolo sito nel Comune di Ostra (AN) in Via Madonna del Rosario n. 4, distinto a Catasto Terreni al Fg. n. 37; Mapp. nn. 34, 35, 36, 53, 56, 59, 271 sub 1-2; per una superficie complessiva di ha 05.97.84=. Per l'intero terreno a corpo il canone d'affitto annuale che sarà posto a base di gara è di € 2.657,27.

Lotto n. 13: terreno agricolo sito nel Comune di Ostra (AN) in Via San Giovanni Martino/Via Triponzio, distinto a Catasto Terreni al Fg. n. 25; Mapp. nn. 15, 16, 17, 20, 29, 30, 31, 32, 48, 50, 201; per una superficie complessiva di ha 08.15.50=. Per l'intero terreno a corpo il canone d'affitto annuale che sarà posto a base di gara è di € 2.878,26.

Lotto n. 14: terreno agricolo sito nel Comune di Ostra (AN) in Via Pescara, distinto a Catasto Terreni al Fg. n. 18; Mapp. nn. 57, 62, 73, 74, 75, 76, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 127, 132, 257 sub 1-2; per una superficie complessiva di ha 08.73.25=. Per l'intero terreno a corpo il canone d'affitto annuale che sarà posto a base di gara è di € 3.336,41.

Lotto n. 15: terreno agricolo sito nel Comune di Ostra Vetere (AN) in località varie, per una superficie complessiva di ha. 06.46.00 individuati al Catasto Terreni come segue: in Località Collina, Foglio n. 7 particelle nn. 62 e 63 di ha. 2.51.42=; Località Santa Marianova al Foglio n. 9 particelle nn. 82, 83, 84 per ha. 1.59.18=; Località F.lli Brunetti Foglio n. 21 particella n. 77 e Foglio n. 22 particella n. 33 di ha. 2.32.40=. Per l'intero terreno a corpo il canone d'affitto annuale che sarà posto a base di gara è di € 1.556,58.

Lotto n. 16: terreno agricolo sito nel Comune di Ostra Vetere (AN) in via Fontanelle, località Santa Marianova, distinto a Catasto Terreni al Foglio n. 11, particelle nn. 43, 45, 50, 51, 52, 53, 54, 93, 94 sub 2-3; per una superficie complessiva di ha. 20.77.60=. Per l'intero terreno a corpo il canone d'affitto annuale che sarà posto a base di gara è di € 7.793,66.

Lotto n. 17: terreno agricolo sito nel Comune di Ostra Vetere (AN) in Via Molino, distinto a Catasto Terreni al Fg. n. 28; Mapp. nn38, 39; Fg. n. 33; Mapp. nn. 22, 23, 24, 25, 26, 340, 342 sub 1-2; per una superficie complessiva di ha 08.71.10=.

Per l'intero terreno a corpo il canone d'affitto annuale che sarà posto a base di gara è di € 3.675,98.

Lotto n. 18: terreno agricolo sito nel Comune di Ostra Vetere (AN) in Via San Pietro, distinto a Catasto Terreni al Fg. n. 29; Mapp. nn. 55, 69, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 187 sub 3-4-5; per una superficie complessiva di ha 20.00.02=.

Per l'intero terreno a corpo il canone d'affitto annuale che sarà posto a base di gara è di € 7.039,34.

Lotto n. 19: terreno agricolo sito nel Comune di Senigallia (AN) in via Arceviense n. 137, distinto a Catasto Terreni al Foglio n. 127 particelle nn. 16, 17, 46, 239, 241 sub 1-2, per una superficie complessiva ha 13.35.06. Per l'intero terreno a corpo il canone d'affitto annuale che sarà posto a base di gara è di € 6.309,41.

L'avviso prevedeva inoltre per la stipula del contratto d'affitto le seguenti condizioni:

a) I terreni saranno concessi in affitto con contratti stipulati ai sensi e per gli effetti dell'art. 45, Legge 3 Maggio 1982, n. 203, il quale prevede la validità tra le parti di accordi, anche in deroga alle norme vigenti in materia di contratti agrari, purché stipulati con l'assistenza delle organizzazioni sindacali;

b) La durata dell'affitto decorre dalla data di stipula del contratto ed avrà termine il 10 novembre 2013 (data convenzionale di fine dell'annata agraria).

c) L'affitto dei terreni avrà luogo a corpo secondo le superfici indicate nel presente bando di gara, pertanto non si farà luogo ad aumento o diminuzione del prezzo complessivo offerto per qualunque errore materiale relativo alla superficie del terreno e numeri di mappa.

d) Gli aggiudicatari dichiareranno di aver precisa e piena cognizione della consistenza, delle pertinenze, dell'estensione e dei confini, delle servitù attive e passive dei terreni e si impegneranno a tenere e coltivare i fondi secondo le norme della buona tecnica agraria, a non tagliare piante di alcun genere senza il consenso del proprietario affittante e a riconsegnare il terreno, alla scadenza contrattuale, a nudo cioè senza raccolti pendenti.

e) Tutte le riparazioni di piccola manutenzione dei fabbricati rurali, di cui agli artt. 1576 e 1609c.c., saranno a carico del conduttore, in caso di necessità di interventi di straordinaria manutenzione il conduttore avrà la facoltà di eseguire direttamente l'intervento a proprie spese o di lasciare libero il fabbricato riconsegnandolo al proprietario, senza che ciò comporti una riduzione del canone d'affitto.

f) Le aree boschive saranno consegnate in custodia agli affittuari i quali non potranno effettuare tagli o lavori senza l'autorizzazione del proprietario. L'eventuale utilizzo del bosco sarà consentito esclusivamente ad uso familiare.

g) Alla scadenza del contratto, l'affittuario non potrà pretendere alcuna indennità a seguito di eventuali addizioni, trasformazioni o miglioramenti dei fondi da lui effettuati.

h) Le spese e l'onere di provvedere alla registrazione del contratto d'affitto saranno poste a carico del conduttore e del locatore in parti uguali.

Gli interessati alla conduzione in affitto dei terreni (persone fisiche e giuridiche), dovevano far pervenire la domanda di ammissione alla selezione tramite procedura negoziata, all'A.S.U.R. – Area Vasta n. 2/sede di Senigallia - Ufficio Protocollo, - Via Cellini, n. 13 - 60019 Senigallia (AN), entro e non oltre le ore 13.00 del 20/09/2012.

Il suddetto avviso veniva pubblicato, come previsto dal Regolamento per la gestione del patrimonio immobiliare ASUR, approvato con determina ASUR/DG n. 1096 del 11.11.2009 come segue:

- pubblicazione all'albo pretorio dei Comuni dove insistono i terreni da affittare e precisamente: Arcevia, Barbara, Ostra, Ostra Vetere e Senigallia;

- pubblicazione all'albo pretorio dell'ASUR e dell'A.V. n. 2 – Senigallia;
- pubblicazione sui siti internet dell'ASUR e dell'A.V. n. 2 – Senigallia alla sezione Concorsi, Gare e Appalti;
- trasmissione, tramite posta elettronica, alle associazioni di categoria degli agricoltori della Provincia di Ancona, con richiesta di pubblicazione on line e sua massima divulgazione.

Nei modi e termini previsti dall'avviso di indagine di mercato sono pervenute in totale n. 68 comunicazioni di manifestazione d'interesse relative ai vari Lotti da affittare; pertanto l'U.O.C. Servizio Tecnico dell'Area Vasta n. 2 in data 03.10.2012, ha provveduto ad intraprendere con i soggetti aventi i requisiti richiesti, una trattativa privata mediante l'invio di una lettera d'invito alla presentazione dell'offerta economica.

Alla scadenza dei tempi previsti, per i terreni corrispondenti ai Lotti nn. 1-2-4-5-11-13-15-17-18-19 si è reso necessario inviare apposita lettera per l'esercizio del diritto di prelazione, ai sensi dell'art. 5 del D.lgs 18 maggio 2001, n. 288; mentre per i Lotti n.3-6-7-8-9-10-12-14 l'aggiudicazione è avvenuta sulla base della miglior offerta economica pervenuta.

Considerato, infine, che in attesa delle perizie di stima richieste alla P.F. Opere Pubbliche di Emergenza e Prevenzione del Rischio Sismico della Regione Marche per l'alienazione dei suindicati terreni, gli importi posti a base di gara per l'affitto dei terreni agricoli sono stati rivisti ed aggiornati dalla suddetta P.F., ai sensi dell'art. 19 del Regolamento ASUR per la gestione del patrimonio immobiliare, si ritiene opportuno proporre di concedere in affitto, fino alla scadenza del 10 novembre 2013 i terreni individuati nell'avviso di indagine di mercato, così come indicato nel prospetto Allegato 2) al presente documento istruttorio, di cui forma parte integrante e sostanziale.

Ciò consentirebbe di proseguire comunque nel programma di dismissione del patrimonio immobiliare, evitando nel contempo un mancato introito da quei terreni che non fossero dati in affitto. Inoltre la procedura posta in essere e le risultanze dell'indagine di mercato hanno permesso di ottenere un maggiore valore dei canoni d'affitto per l'annata agraria 2012-2013; da ultimo, occorre considerare anche che il difficile momento economico determina pesanti limitazioni alla partecipazione alle gare per la vendita degli immobili.

Si precisa, infine, che i suddetti contratti dovranno essere stipulati alle stesse condizioni previste dall'avviso di indagine di mercato e dallo schema di contratto d'affitto allegato al presente documento istruttorio di cui forma parte integrante e sostanziale (All. 1).

Per quanto esposto,

SI PROPONE

l'adozione di una determina nei seguenti termini:

1) di autorizzare, alle stesse condizioni previste nell'avviso di indagine di mercato, così come indicato nel prospetto allegato al documento istruttorio del presente provvedimento, di cui forma parte integrante e sostanziale (All. 2), la stipula di contratti agrari, a norma dell'art. 45, Legge 203/82, fino al 10 novembre 2013, per i terreni agricoli siti nei Comuni di Arcevia, Barbara, Ostra, Ostra Vetere e Senigallia;

- 2) di approvare lo schema di contratto di affitto allegato al presente atto, di cui forma parte integrante e sostanziale (All. 1), dove sono riportate le condizioni essenziali già indicate nell'avviso di indagine di mercato;
- 3) di individuare come Responsabile del Procedimento il Dirigente dell'U.O.C. Servizio Tecnico, dell'Area Vasta n. 2, al quale sono demandati l'espletamento di tutti gli adempimenti istruttori e procedurali relativi al perfezionamento dei contratti agrari;
- 4) di delegare il Dirigente Resp. dell'U.O.C. Servizio Tecnico dell'Area Vasta n. 2, Dott. Ing. Alessandro Santini, nato a Ostra Vetere il 29.04.1947, residente a Senigallia (AN) in Via degli Olmi n. 1 C.F. SNTLSN47D29F581R, affinché rappresenti l'Azienda Sanitaria Unica Regionale delle Marche, in sede di stipula dei contratti d'affitto oggetto del presente provvedimento, congiuntamente all'assistenza dovuta da parte delle organizzazioni professionali di settore;
- 5) di dichiarare la presente determina, constatato che l'oggetto del provvedimento riguarda l'annata agraria in corso e dunque constatata l'esigenza di provvedere quanto prima alla , immediatamente esecutiva;
- 6) di dare atto che la presente determina non è sottoposta a controllo ai sensi dell'art. 4 della Legge n. 412/91 e dell'art. 28 della L.R. n. 26/96 e successive modificazioni ed integrazioni;
- 7) di trasmettere il presente atto al Collegio Sindacale dell'A.S.U.R. a norma dell'art. 28, comma 6, della L.R. n. 13/2003;
- 8) di trasmettere la presente determina al Responsabile del Procedimento.

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(Dott. Ing. Alessandro Santini)

Si attesta, inoltre, che dal presente provvedimento non deriva, né può derivare, alcuna spesa a carico dell'ASUR.

Il Dirigente
U.O.C. Servizio Tecnico
(Dott. Ing. Alessandro Santini)

- ALLEGATI -

- Allegato 1) Schema del contratto d'affitto;
- Allegato 2) Elenco dei terreni per cui si propone la stipula del contratto di locazione, con l'indicazione delle rispettive superfici, dei canoni previsti e dei nominativi dei conduttori.