



CITTÀ DI FERMO

Registro generale n. 2614

**Settore Lavori pubblici, Protezione civile, ambiente, urbanistica, patrimonio,
contratti e appalti**
Dirigente Paccapelo Alessandro

DETERMINAZIONE DEL 27-10-23, n. 993

Oggetto:

Approvazione bando per la concessione in affitto dei lotti 7 e 17 costituiti da terreni agricoli ed immobili rurali appartenenti alla tenuta agraria denominata "Rocca Montevarmine" sita nei comuni di Petritoli e Carassai di proprietà del Comune di Fermo

Visto di regolarità/riscontro contabile

Si attesta la regolarità contabile e la copertura finanziaria del presente atto, assegnando ai seguenti impegni di spesa i numeri e gli importi a fianco indicati:

n.. €. Cap.
n. €. Cap.
n. €. Cap.

Note: _____

Si attesta il riscontro contabile del presente atto.

Fermo, li

Il Dirigente del Settore
Bilancio e Finanze
Paoloni Federica

Oggetto: Approvazione bando per la concessione in affitto dei lotti 7 e 17 costituiti da terreni agricoli ed immobili rurali appartenenti alla tenuta agraria denominata “Rocca Montevarmine” sita nei comuni di Petritoli e Carassai di proprietà del Comune di Fermo

**IL DIRIGENTE
SETTORE LAVORI PUBBLICI, PROTEZIONE CIVILE,
AMBIENTE, URBANISTICA, PATRIMONIO, CONTRATTI E APPALTI**

PREMESSO che:

- il Comune di Fermo è proprietario di un fondo nei comuni di Petritoli e Carassai in località Montevarmine di circa 570 Ha;
- con atto di C.C. n. 42 del 23/11/2015 sono stati forniti gli indirizzi alla Giunta Comunale per “avviare procedure ad evidenza pubblica per l’individuazione degli operatori cui assegnare in locazione tutti i fondi di proprietà comunale attualmente liberi nell’ambito del complesso Rocca Montevarmine e in località Monte Pacini, nonché quelli che si libereranno successivamente negli stessi ambiti su cui avviare attività di agricoltura sociale e riconversione all’agricoltura biologica”;
- con atto proprio n. 270 del 02/08/2016 la Giunta Comunale ha recepito tutti gli indirizzi di carattere generale indicati dal Consiglio Comunale esplicitandoli come segue:
 - *La dicitura contenuta nel punto a) della deliberazione consiliare sui soggetti partecipanti “agli imprenditori agricoli di cui all’articolo 2135 del codice civile, in forma singola o associata, e alle cooperative sociali di cui alla legge 8 novembre 1991 n. 381” viene specificata con la seguente: “imprenditori agricoli di cui all’art. 2135 del codice civile, in forma singola o associata, dalle cooperative sociali di cui alla legge 8 novembre 1991, n. 381, dalle cooperative agricole e di comunità, imprese agricole sociali, reti d’imprese di agricoltori e da società agricole”*
 - *Considerare nell’indirizzo di valorizzazione del fondo Montevarmine anche gli investimenti sugli immobili. Il 50% di detti investimenti, al netto dei contributi a fondo perduto possono essere scomputati dal canone.*
 - *La dicitura contenuta nel punto c) della deliberazione consiliare riguardo alla modularità dei canoni di locazione “stabilire che il canone di locazione possa essere calcolato, modulandolo in relazione alla redditività dei terreni a seguito della riconversione dall’agricoltura convenzionale a quella biologica” viene specificata con la seguente:*
 1. *Dare la possibilità al locatario di corrispondere un canone crescente*
 2. *Detto canone può essere scomputato al 50% con lavori di ristrutturazione di immobili per tutta la durata della locazione.*
 3. *Il canone non sarà soggetto alla rivalutazione ISTAT per i primi 5 anni.*
 4. *In considerazione del parziale riconoscimento degli investimenti sugli immobili il canone non sarà adeguato a seguito delle ristrutturazioni.*
 - *Nella predisposizione dell’offerta devono essere presenti sia aspetti economico-quantitativi, atti a valorizzare il patrimonio comunale, che qualitativi oltre a specifiche iniziative rivolte alla sfera sociale.*
 - *La dicitura contenuta nel punto b) della deliberazione consiliare riguardo alla durata del contratto “Esercitare la facoltà, in relazione alla destinazione dei fondi ad agricoltura sociale e riconversione biologica, di fissare la durata del contratto di locazione da quindici anni ad un massimo di trenta anni.” viene specificata con la seguente:*

Il contratto ha una durata di anni 15 (quindici), qualora sia stati effettuati investimenti sugli immobili e siano state rispettate tutte le clausole contrattuali le parti concordano il rinnovo per ulteriori anni 15 (quindici);

- con Determina Dirigenziale n. 308 del 07/09/2017 R.G. 1529 è stato approvato il bando per la procedura di gara per la locazione dell'intero fondo di Rocca montevarmine;
- a seguito di contestazioni da parte degli affittuari dell'epoca riguardo alla lesa possibilità di esercizio del diritto di prelazione, con atto di Giunta Comunale n. 309 del 20/10/2017 è stato dato indirizzo al Dirigente Ufficio Patrimonio di revocare il bando precedentemente emanato e di formulare un nuovo bando per la valorizzazione del fondo di Rocca Montevarmine, suddiviso in lotti, per consentire quanto prescritto dall'art. 4bis della L. 203/82, pur mantenendo l'aspetto sociale dell'iniziativa e la riconversione ad un'agricoltura sostenibile, così come dettato dal citato atto di C.C. 42/2015;
- con Determina Dirigenziale n. 387 del 03/11/2017 RG 1944 è stato approvato il nuovo bando costituito da 16 lotti;
- eseguita la procedura prevista dall'art. 4bis della L. 203/82 è stata effettuata la verifica del possesso dei requisiti per i lotti assegnabili in quanto rilasciati dagli ex affittuari e rientrati nella disponibilità dell'Ente (lotti 1-2-5-6-7-15);
- da tale verifica è emerso che l'aggiudicatario provvisorio dei lotti 6 e 7 non è risultato in regola con i requisiti previsti dall'art. 7 del bando pubblico e dall'art. 80 del D.Lgs. 50/2016, come da documentazione in atti acquisita dagli uffici competenti e pertanto con Determina Dirigenziale n. 289 del 12/09/2019 RG 1783 è stato deciso di non procedere all'aggiudicazione definitiva dei lotti 6 e 7;
- dovendo procedere all'assegnazione in affitto dei lotti 6 e 7, con Determina Dirigenziale n. 185 del 28/08/2020 RG 1479 è stato approvato un nuovo bando alle medesime condizioni del precedente;
- con Determina Dirigenziale n. 349 del 04/06/2021 RG 999, espletata la verifica del possesso dei requisiti da parte degli aggiudicatari provvisori, i lotti 6 e 7 sono stati definitivamente aggiudicati;
- con contratto rep. n. 1629 del 17/11/2021 il lotto 7 è stato affittato al sig. Lanciotti Benvenuto titolare dell'omonima ditta individuale;
- a seguito di verifica dell'ottemperanza agli obblighi contrattuali da parte di tutti gli affittuari del fondo di Rocca Montevarmine, è emerso che l'affittuario del lotto 7 non ha provveduto ad inviare la notifica di conversione del fondo all'agricoltura biologica entro un anno dalla stipula del contratto, così come previsto dal punto 5) lett. a) del contratto sottoscritto, non ha provveduto ad avviare l'attività sociale e l'intervento di ristrutturazione dell'accessorio nei tempi e nei modi previsti nel progetto presentato in sede di gara ed allegato (Allegato B) quale parte integrante e sostanziale del predetto contratto rep. 1629/2021;
- per tali inadempimenti con Determina Dirigenziale n. 933 del 12/10/2023 RG 2485 è stato disposto di risolvere anticipatamente il contratto di affitto relativo al fondo rustico in Comune di Carassai località Rocca Montevarmine lotto 7 rep. 1629 del 17/11/2021 in capo alla ditta Lanciotti Benvenuto che, entro il termine dell'annata agraria, dovrà procedere alla riconsegna del fondo con sottoscrizione di apposito verbale;
- in data 10/11/2023 scadranno altri due contratti di affitto fondi rustici in località Rocca Montevarmine, non rientrati nel bando generale del 2017 in quanto all'epoca i contratti erano ancora in essere;
- a seguito di cessione di ramo d'azienda, detti contratti sono stati ceduti dai precedenti affittuari sigg. Vagnarelli Massimo e Tommaso a Costantini Gabriella con atti rep. n. 5330/3835 e rep. n. 5331/3836 del 20/07/2023, così come da presa d'atto effettuata con Determina Dirigenziale n. 971 del 20/10/2023 RG 2555;

DATO ATTO che per il lotto 7 non erano state presentate offerte da parte di altri concorrenti e che i due lotti, limitrofi tra loro, ex Vagnarelli Massimo e Tommaso, ora in affitto a Costantini Gabriella, possono costituire un unico lotto denominato LOTTO 17;

PRESO ATTO di quanto stabilito con atto di G.C. n. 332 del 21/10/2023 e precisamente:

“1) DARE INDIRIZZO al Dirigente Servizio Patrimonio di procedere all’indizione di una gara ad evidenza pubblica, alle medesime condizioni delle precedenti già effettuate per gli altri lotti, così come stabilite con atto di C.C. n. 42/2015 e G.C. 270/2016, per l’assegnazione in affitto dei lotti 7 e 17 (quest’ultimo comprendente i due lotti ex Vagnarelli Massimo e Tommaso, ora Costantini Gabriella) della tenuta agraria di Rocca Montevarmine;

2) STABILIRE che:

- i canoni da porre a base d’asta per l’intera durata contrattuale saranno i seguenti:*
 - per il lotto 7 S.A.U. Ha 2.94.90 importo € 9.000,00 (canone annuale € 600,00)*
 - per il lotto 17 S.A.U. Ha 4.21.91 importo € 25.500,00 (canone annuale € 1.700,00)*
- nella predisposizione dei progetti che saranno presentati in sede di gara, atti a valorizzare il patrimonio comunale, si dovrà esplicitare la fattibilità e la sostenibilità economica degli interventi proposti;*

3) INTROITARE l’importo derivante dall’affitto dei lotti in oggetto al capitolo 4171 del bilancio 2023;

4) TRASMETTERE il presente provvedimento al Dirigente Servizio Patrimonio per darne esecuzione.”

RITENUTO pertanto di dover indire una gara, alle medesime condizioni delle precedenti, per i lotti 7 e 17 della tenuta agraria denominata “Rocca Montevarmine”;

DATO ATTO che in base agli indirizzi sopra esposti il competente ufficio Patrimonio ha predisposto lo schema del bando (allegato A) con i relativi modelli di partecipazione (allegato B) e di offerta (allegato C), comprensivo dell’elenco delle particelle catastali (allegato 2), e dell’individuazione in mappa dei vari lotti (allegato 1);

VISTO il R.D. 23.05.1924 n. 827 ad oggetto “Norme generali sull’Amministrazione del patrimonio e sulla contabilità generale dello Stato”;

VISTO l’art. 107 del D.Lgs.vo n. 267 del 18/08/2000 (Testo Unico sull’Ordinamento degli Enti Locali), secondo cui sono attribuiti ai dirigenti tutti i compiti di attuazione degli obiettivi e dei programmi definiti con gli atti di indirizzo adottati dall’organo politico;

CONSIDERATO che l’art. 192 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267 ha previsto che la stipula dei contratti debba essere preceduta da una “determinazione a contrarre del responsabile del procedimento di spesa”, e che la norma comporta di conseguenza che la stipulazione dei contratti debba essere preceduta da apposita determinazione del dirigente che, oltre all’impegno di spesa, individui:

- a) il fine che con il contratto si deve perseguire;
- b) l’oggetto del contratto, la sua forma e le clausole ritenute essenziali;
- c) le modalità di scelta del contraente ammesse dalla disposizione di legge e regolamentare in materia di contratti;

PRECISATO quindi che, ai sensi dell’art. 192 del D.Lgs. n. 267/2000:

- il contratto che si andrà a stipulare con l'aggiudicatario della procedura aperta ha come fine la locazione dei lotti 7 e 17 del fondo agricolo e immobili rurali siti nei Comuni di Petritoli e Carassai in località Montevarmine di proprietà del Comune di Fermo;
- l'oggetto del contratto è la locazione del fondo agricolo e fabbricati così come catastalmente individuati nell'allegato 2 e specificati nell'allegato 1 per ogni singolo lotto della presente determinazione;
- le clausole ritenute essenziali sono contenute nell'avviso di gara (allegato A) che con la presente determinazione si approva;
- il contraente verrà individuato mediante procedura aperta in conformità agli indirizzi del Consiglio Comunale e l'aggiudicazione verrà effettuata sulla base del miglior punteggio ottenuto in base ai criteri riportati nell'allegato bando;
- il contratto sarà stipulato e concluso alla continua presenza delle Organizzazioni Sindacali ai sensi e per gli effetti dell'art. 45 della Legge 203/82;

VISTO il Decreto del Sindaco n. 37 del 28.06.2021 con il quale il sottoscritto è stato nominato Dirigente del Settore Lavori Pubblici, Ambiente, Urbanistica, Protezione Civile, Contratti e Appalti e Patrimonio;

VISTA la Determinazione del Dirigente del Settore V Lavori Pubblici, Protezione Civile, Ambiente, Urbanistica, Patrimonio, Contratti e Appalti, n. 377 del 17.05.2022 R.G. 1070 con la quale viene individuata ed approvata la nuova micro-organizzazione del Settore V Lavori Pubblici, Protezione Civile, Ambiente, Urbanistica, Patrimonio, Contratti e Appalti e l'assegnazione delle mansioni istituzionali nell'ambito delle attività svolte all'interno dei servizi ed uffici, nonché l'individuazione dei Responsabili dei Servizi e degli Uffici, Responsabili dei Procedimenti, e di ulteriori Responsabili;

RICONOSCIUTA la propria competenza ai sensi degli artt. 107 e 192 del Testo Unico sull'Ordinamento degli Enti Locali, D.Lgs. 18/08/2000, n. 267;

VISTO lo Statuto Comunale;

VISTO il Regolamento Comunale per la disciplina dei contratti;

VISTO il Regolamento Comunale di Contabilità;

DETERMINA

- 1) INDIRE, in conformità agli indirizzi del Consiglio Comunale e della Giunta Comunale sopra richiamati e per le motivazioni sopra espresse, una procedura aperta per la concessione in affitto dei lotti 7 e 17 costituiti da terreni agricoli ed immobili rurali, così come descritti nell'allegato 2 e nell'allegato 1 distinto per ogni singolo lotto della presente determinazione siti nei Comuni di Petritoli e Carassai in località Montevarmine;
- 2) APPROVARE l'avviso di procedura aperta (Allegato A) e relativo schema di domanda di partecipazione (Allegato B) e di offerta (Allegato C), predisposti dal competente Ufficio Patrimonio, per l'assegnazione in affitto dei lotti 7 e 17 del fondo agricolo e immobili rurali siti nei comuni di Petritoli e Carassai in località Montevarmine,
- 3) APPROVARE l'ulteriore documentazione:
 - Allegato 1 – individuazione in mappa dei lotti
 - Allegato 2 – identificazione catastale dei lotti
- 4) STABILIRE che il contraente verrà individuato mediante procedura aperta e

- l'aggiudicazione verrà effettuata sulla base dell'offerta ritenuta più vantaggiosa in base ai criteri contenuti nell'allegato bando (allegato A);
- 5) DARE ATTO che l'avviso di cui sopra sarà pubblicato all'Albo Pretorio on line del Comune di Fermo e sul sito internet dell'Ente nella sezione " Bandi e gare";
 - 6) DARE ATTO che la commissione di gara sarà nominata successivamente alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
 - 7) STABILIRE che:
 - il contratto sarà stipulato e concluso alla continua presenza delle Organizzazioni Sindacali ai sensi e per gli effetti dell'art. 45 della Legge 203/82;
 - le spese inerenti e conseguenti la sottoscrizione del contratto saranno a carico dei contraenti in parti uguali. Detto contratto è esente da bollo ai sensi del punto 25) della tabella B, allegato D.P.R. 26/10/1972 n. 642;
 - 8) ACCERTARE, in sede di aggiudicazione, al capitolo 4171 le somme relative ai canoni di affitto derivanti dall'espletamento del presente bando a partire dall'annualità 2023-2024 e per tutta la durata contrattuale.

Il Responsabile del Procedimento
Geom. Micaela Luca

IL DIRIGENTE DEL SETTORE V
LL.PP., PROTEZIONE CIVILE, URBANISTICA,
AMBIENTE, PATRIMOMIO, CONTRATTI E APPALTI
Dott. Alessandro Paccapelo