

**EPPI – MANICA – SALVATORI**

Determinazione n° 137
Del 28/08/2026

OGGETTO: INDIZIONE DI PROCEDURA DI ASTA PUBBLICA PER L'AFFITTO DI TERRENI A DESTINAZIONE AGRICOLA DI PROPRIETÀ ASP "EPPI – MANICA – SALVATORI", CON CONTRATTO IN DEROGA ALLA DURATA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 45 L. 203/1982 – DETERMINAZIONE A CONTRARRE.

IL DIRIGENTE

RICHIAMATO

- la delibera dell'Amministratore Unico n. 25 del 28/11/2025, di approvazione della proposta del Piano programmatico triennale 2026-2028, Bilancio pluriennale di previsione 2026-2028, Bilancio annuale economico preventivo 2026 e Documento di budget 2026, approvata in via definitiva dall'Assemblea dei Soci con atto n. 1 del 21/01/2026, esecutiva ai sensi di legge, con i quali, tra l'altro, venivano assegnate le risorse economiche ai Responsabili di Area;
- la delibera dell'Amministratore Unico n. 18 del 30/05/2026, di approvazione della proposta di modifica al Piano programmatico triennale 2026-2028, Bilancio pluriennale di previsione 2026- 2028, Bilancio annuale economico preventivo 2026 e Documento di budget 2026, approvata in via definitiva dall'Assemblea dei Soci con atto n. 2 del 04/06/2026, esecutiva ai sensi di legge, con la quale veniva definito il Programma Triennale degli Acquisti di Beni e Servizi e Programma Triennale dei Lavori Pubblici;
- la delibera dell'Amministratore Unico n. 12/2023 per il conferimento dell'incarico di Direttore fino al 24/07/2028;
- lo Statuto dell'ASP "Eppi – Manica – Salvatori";
- il Regolamento per l'alienazione e per la definizione di altre modalità di utilizzo da parte di privati dei beni immobili dell'ASP Eppi Manica Salvatori, approvato con Atto Monocratico dell'Amministratore Unico n. 26 del 11/12/2024 (di seguito "Regolamento ASP"), ed in particolare:
 - *gli artt. 41, 42, 43 e 44 (Titolo V – Procedure relative alla locazione o al comodato d'uso di beni immobili di proprietà dell'ASP);*
 - *l'art. 52 (Rinvio), secondo cui per quanto non espressamente disciplinato dal Regolamento si applicano le normative vigenti in materia;*
 - *l'art. 50 (Prevenzione del conflitto di interessi);*
- la Legge 3 maggio 1982, n. 203, recante "Norme sui contratti agrari", ed in particolare:
 - *l'art. 1, che fissa in quindici anni la durata minima del contratto di affitto di fondi rustici;*
 - *l'art. 45, che consente alle parti di derogare alle disposizioni della legge, ivi compresa la durata minima, a condizione che l'accordo sia concluso con l'assistenza delle rispettive organizzazioni professionali agricole maggiormente rappresentative;*
 - *l'art. 58, che sanziona con la nullità le clausole difformi dalle disposizioni non derogabili, con automatica sostituzione della clausola nulla ad opera delle previsioni di legge;*

- gli artt. 1571 e seguenti e gli artt. 822-829 del Codice Civile;
- il D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 131 (Testo Unico dell'imposta di registro), che impone la registrazione dei contratti di affitto di fondi rustici;
- l'art. 9 del D.L. 30 dicembre 1993, n. 557, convertito con L. 26 febbraio 1994, n. 133, in materia di ruralità dei fabbricati strumentali all'attività agricola;
- l'art. 30 del D.Lgs. 14 marzo 2013, n. 33, in materia di pubblicità dei canoni di locazione e affitto attivi corrisposti a favore della pubblica amministrazione;
- l'art. 6-bis della L. 7 agosto 1990, n. 241 e l'art. 7 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 62, in materia di obbligo di astensione in caso di conflitto di interessi;
- il D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 (Codice dei contratti pubblici), dando atto che lo stesso non trova applicazione sostanziale/procedurale al presente procedimento, avendo ASP posizione di locatore/concedente e non di stazione appaltante acquirente di lavori, servizi o forniture;
- la Delibera ANAC n. 155 del 30 marzo 2022, che qualifica la locazione di un immobile da parte di un ente pubblico come "contratto attivo", assoggettato ai principi generali di trasparenza, pubblicità e concorrenza di cui all'art. 4 del Codice dei contratti pubblici per i c.d. "contratti esclusi", senza che trovino applicazione gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari e di acquisizione del Codice Identificativo Gara (CIG) di cui alla L. 136/2010, riguardanti esclusivamente i contratti nei quali la pubblica amministrazione eroga risorse pubbliche per l'esecuzione di contratti pubblici (c.d. contratti passivi), fattispecie non ricorrente nel caso di specie in cui ASP riveste la posizione di locatore percettore del canone;
- l'art. 4-bis della L. 203/1982, introdotto dall'art. 5 del D.Lgs. 18 maggio 2001, n. 228, che riconosce all'affittuario uscente il diritto di prelazione in caso di nuovo affitto del medesimo fondo, applicabile anche ai contratti in deroga ex art. 45, salve le ipotesi di esclusione previste dalla legge (risoluzione per grave inadempimento dell'affittuario, recesso unilaterale dello stesso, mancato rinnovo comunicato dal conduttore);
- l'art. 7 della L. 203/1982 (nozione di coltivatore diretto o equiparato) e il D.Lgs. 29 marzo 2004, n. 99 (nozione di imprenditore agricolo professionale);
- la nota pervenuta da Confagricoltura in data 26/08/2026 con prot. n. 3894 in risposta alla nostra nota n. 3862 del 25/08/2026;

DATO ATTO

- che ASP è proprietaria dei terreni a destinazione agricola meglio identificati nell'Allegato A alla presente determinazione, di cui costituisce parte integrante e sostanziale, ubicati nei Comune di Argenta (Fe), alcuni dei quali con annessi fabbricati rurali (rustici) utilizzati come magazzino/deposito, funzionalmente pertinenti al fondo agricolo di riferimento;
- che i contratti di affitto attualmente in essere sui terreni sopra richiamati sono in scadenza al termine dell'annata agraria in corso (10 novembre), circostanza che rende necessario procedere tempestivamente all'indizione della nuova procedura di affitto, al fine di garantire continuità nella conduzione dei fondi e messa a valore dei relativi canoni da parte di ASP;
- che in relazione a tali terreni ASP si è tradizionalmente avvalsa, per i contratti di affitto in deroga alla durata legale, dell'assistenza di Confagricoltura Ferrara, quale organizzazione professionale agricola maggiormente rappresentativa, secondo una prassi consolidata che si intende confermare per la presente procedura;
- che occorre verificare, per ciascun terreno oggetto della procedura, se l'affittuario uscente sia titolare del diritto di prelazione di cui all'art. 4-bis della L. 203/1982, tenuto conto delle condizioni di cessazione del precedente rapporto (naturale scadenza, recesso, eventuali inadempimenti), essendo tale diritto riconosciuto, salvo le esclusioni di legge, anche in caso di rapporti cessati per decorrenza del termine;

CONSIDERATO

- che il Regolamento ASP, pur disciplinando in via generale le procedure di locazione dei beni del patrimonio disponibile (Titolo V, artt. 41-49), non reca una disciplina specifica per i fondi rustici, sicché, ai sensi dell'art. 52 del Regolamento medesimo, trova applicazione integrativa la normativa speciale in materia di contratti agrari (L. 203/1982), che prevale sulle previsioni regolamentari relative a durata e forma del contratto;
- che in assenza di un termine minimo di pubblicazione del bando fissato dal Regolamento per le procedure di locazione (a differenza di quanto previsto per l'alienazione dall'art. 13, comma 2, e per la concessione di beni

indisponibili dall'art. 25, comma 2), si ritiene adeguato e proporzionato, in analogia con quest'ultima disposizione e tenuto conto della necessità di completare la procedura entro l'inizio della nuova annata agraria, fissare in trenta (30) giorni consecutivi il termine di pubblicazione del bando, riservandosi di rivalutare tale termine con separato provvedimento motivato qualora le esigenze della procedura lo richiedano;

- che in luogo della cauzione prevista in via generale dall'art. 44 del Regolamento ASP, pensata per locazioni a canone mensile, si ritiene più adeguato per i contratti di affitto agrario, in coerenza con la prassi di settore, richiedere all'aggiudicatario una garanzia commisurata all'intera annualità di canone, nella forma della fideiussione bancaria ovvero, in alternativa, del pagamento anticipato dell'intera annualità suddivisa in due rate semestrali con scadenza novembre e aprile;
- che per la determinazione del canone base d'asta occorre fare riferimento ai canoni correnti di mercato per terreni agricoli di caratteristiche analoghe nella zona, quali rilevati dalle associazioni professionali agricole di categoria (Confagricoltura Ferrara) per l'annata agraria di riferimento, distinti per qualità di coltura; si dà atto che i Valori Agricoli Medi (VAM) determinati dalla Commissione Provinciale Espropri, pur costituendo un utile parametro di comparazione, esprimono il valore di compravendita del terreno e non il relativo valore locativo, e non possono pertanto essere utilizzati quale base d'asta per l'affitto. Il criterio sopra indicato è comunque coerente con l'art. 43, comma 3, del Regolamento ASP, che richiama espressamente la destinazione agricola tra i parametri di redditività rilevanti ai fini della determinazione del canone;
- che per gli eventuali fabbricati rurali (rustici) presenti sui terreni oggetto di affitto e funzionalmente destinati a magazzino/deposito a servizio dell'attività agricola, gli stessi seguono, quale pertinenza del fondo rustico cui accedono, il medesimo regime giuridico del terreno principale;
- che in ragione del diritto di prelazione di cui all'art. 4-bis della L. 203/1982, occorre che ASP, successivamente all'aggiudicazione provvisoria, comunichi all'affittuario uscente titolare del diritto le condizioni risultanti dalla procedura (denuntiatio), assegnando allo stesso un termine per l'eventuale esercizio della prelazione a parità di condizioni, prima di procedere alla stipula con l'aggiudicatario;
- che l'aggiudicazione, in ogni caso, dovrà intendersi subordinata, quale condizione sospensiva, all'effettiva liberazione del fondo da parte del precedente affittuario;

RITENUTO

pertanto, necessario indire apposita procedura di asta pubblica per l'affitto dei terreni di cui all'Allegato A, con contratto in deroga alla durata legale ai sensi dell'art. 45 della L. 203/1982, di durata pari a cinque (5) anni, con l'assistenza di Confagricoltura Ferrara quale organizzazione professionale agricola;

DETERMINA

- 1.** di indire, per le motivazioni esposte in premessa che qui si intendono integralmente richiamate e trascritte, una procedura di asta pubblica per l'affitto dei terreni a destinazione agricola di proprietà ASP elencati nell'Allegato A alla presente determinazione, alle condizioni ivi indicate;
- 2.** di stabilire che il contratto di affitto sarà stipulato in deroga alla durata minima legale, ai sensi dell'art. 45 della L. 203/1982, per la durata di cinque (5) anni, con l'assistenza di Confagricoltura Ferrara quale organizzazione professionale agricola, in coerenza con la prassi consolidata di ASP;
- 3.** di stabilire che il termine di pubblicazione del bando è fissato in trenta (30) giorni consecutivi e pubblicato all'Albo Pretorio on-line, nella sezione "Amministrazione Trasparente" nonché nella sezione "Avvisi" del sito internet di ASP istituzionale www.aspems.it, ai sensi dell'art. 41 del Regolamento ASP e in analogia con l'art. 25, comma 2, del medesimo Regolamento.
- 4.** di stabilire che il canone posto a base d'asta per ciascun terreno è determinato sulla base dei canoni correnti di mercato per l'annata agraria di riferimento, come rilevati con il supporto di Confagricoltura Ferrara e riportati nell'Allegato A, e che l'aggiudicazione avverrà in favore del concorrente che avrà offerto il maggior rialzo rispetto al canone posto a base d'asta per ciascun lotto;

- 5.** di stabilire che l'aggiudicatario dovrà prestare, a garanzia degli obblighi contrattuali, fideiussione bancaria pari ad un'annualità di canone valida per l'intera durata del contratto, ovvero, in alternativa e a propria scelta, corrispondere il canone in due rate semestrali anticipate con scadenza novembre e aprile;
- 6.** di dare atto che, per gli eventuali fabbricati rurali (rustici) presenti sui terreni oggetto di affitto e funzionalmente destinati a magazzino/deposito a servizio dell'attività agricola, gli stessi seguono, quale pertinenza del fondo rustico cui accedono, il medesimo regime giuridico del terreno principale;
- 7.** di dare atto che, per ciascun terreno, dovrà essere preliminarmente verificata la sussistenza del diritto di prelazione dell'affittuario uscente ex art. 4-bis della L. 203/1982 e che, in caso di sussistenza, ASP provvederà a comunicare allo stesso le condizioni risultanti dall'aggiudicazione provvisoria prima della stipula con l'aggiudicatario;
- 8.** di stabilire che l'aggiudicazione, con immissione nel possesso del fondo, è in ogni caso subordinata, quale condizione sospensiva, all'effettiva liberazione del terreno da parte del precedente affittuario;
- 9.** di approvare lo schema di bando di asta pubblica e lo schema di contratto di affitto in deroga, allegati alla presente determinazione quale parte integrante e sostanziale (Allegato B e Allegato C);
- 10.** di dare atto che il contratto sarà sottoposto, prima della sottoscrizione, all'assistenza di Confagricoltura Ferrara ai sensi dell'art. 45 della L. 203/1982, e che sarà obbligatoriamente registrato presso l'Agenzia delle Entrate ai sensi del D.P.R. 131/1986, con spese di registrazione a carico dell'affittuario;
- 11.** di individuare il sottoscritto quale Responsabile del Procedimento ai sensi della L. 241/1990, dando atto dell'insussistenza di situazioni di conflitto di interesse ai sensi dell'art. 50 del Regolamento ASP e dell'art. 6-bis della L. 241/1990;
- 12.** di disporre la pubblicazione della presente determinazione e dei relativi allegati secondo le modalità di cui al punto 3, nonché la pubblicazione dei dati relativi ai canoni di locazione ai sensi dell'art. 30 del D.Lgs. 33/2013;
- 13.** di dare atto che si provvederà, con separati e successivi atti, all'approvazione dei verbali di gara e all'aggiudicazione definitiva, nel rispetto delle procedure e dei termini indicati nel bando.

IL DIRIGENTE
f.to Dott. Cristiano Benetti