

**OPERA PIA OSPEDALE S. GIOVANNI BATTISTA**  
Torri in Sabina(Rieti)

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO AMMINISTRATIVO**

N.109 Del 22/12/2018	OGGETTO: Aggiudicazione asta per affitto lotto di terreno n. 12 - loc. Palombara.
-------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------

L'anno DUEMILADICIOTTO il giorno VENTIDUE del mese di DICEMBRE alle ore 10,30 nella sala delle adunanze si è riunito il Signor BERNOCCHI SETTIMIO, Commissario Amministrativo, nominato con decreto del Sindaco del Comune di Torri in Sabina - Prot. n.3393 del 17/06/2016.

Assiste alla seduta il Segretario, Dr. Mauro Di Rocco ;

Il Commissario,dopo avere premesso che sulla proposta della presente deliberazione sono stati acquisiti,i seguenti pareri:

Parere favorevole di regolarità tecnica;

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**  
Dr. Mauro Di Rocco

Parere favorevole di regolarità contabile;

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**  
Dr. Mauro Di Rocco

delibera sull'argomento in oggetto.

## IL COMMISSARIO AMMINISTRATIVO

Premesso che con propria deliberazione n. 101 del 05/12/2018 è stata approvata l'asta pubblica per la concessione in affitto del seguente lotto di terreno di proprietà dell'Opera Pia, da tenersi con il metodo di cui all' art. 73 lett. c) del R.D. n. 827/1924, vale a dire per mezzo di offerte segrete da confrontarsi poi col prezzo base di riportato nella tabella che segue:

### LOTTO N. 12

**CANONE ANNUO A BASE D'ASTA € . 290,00**

Foglio n. 18	Particelle n. 20/parte e n. 23/parte	Loc. Palombara	Superficie Ha 01.32.00
--------------	-----------------------------------------	----------------	------------------------

Dato atto che il relativo avviso d'asta è stato pubblicato nell'albo pretorio on line del Comune di Torri in Sabina e nel sito istituzionale di questa Opera Pia;

Visto che, come risulta dai verbali d'asta n. 1 del 19-12-2018 e n. 2 del 22-12-2018, alla predetta procedura di gara hanno partecipato:

1. BELTEMPO MARIO LUCIO
2. ANDREA BRUNA
3. PETRELLI GAETANO

e che è risultato aggiudicatario il Sig. Petrelli Gaetano con il punteggio di 100/100 e per il canone annuo di €. 420,50, corrispondente ad un aumento del 45% sul prezzo a base di gara di €. 290,00;

Considerato che la procedura di gara è da ritenersi regolare e legittima e che, pertanto, sussistono le condizioni per procedere all'approvazione dei verbali d'asta ed all'aggiudicazione definitiva;

Visto lo schema di contratto allegato;

Visto gli artt.73 e 76 del R.D. n. 827/124 e s.m.i.;

Visto il regolamento per la concessione dei terreni di proprietà dell'Opera Pia, approvato con deliberazione del Commissario Amministrativo n. 37 del 27-3-2017 e successivamente modificato con deliberazione n.98 del 28/11/2018

## DELIBERA

1 - di approvare, come approva, i verbali d'asta n. 1 del 19-12-2018 e n. 2 del 22-12-2018 per la concessione in affitto del lotto di terreno n. 12, allegati alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale **(All. A)**;

2. di approvare, conseguentemente, l'aggiudicazione definitiva a favore del Sig.ra Petrelli Gaetano con il punteggio di 100/100 e per il canone annuo di €. 420,50, corrispondente ad un aumento del 45% sul prezzo a base di gara di €. 290,00;

3 - di approvare lo schema di contratto di affitto per la durata di otto anni **(All. B)**;

4- di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

# OPERA PIA OSPEDALE SAN GIOVANNI BATTISTA

Sede Legale: Piazza Roma n. 6 – 02049 Torri in Sabina  
Sede Operativa - Casa di Riposo: Via di Porta Ternana, 7 – 02049 Torri in Sabina  
Tel. / Fax: 0765/62108 – C.F. 80007330576  
email: [operapiatorri@pec.it](mailto:operapiatorri@pec.it) - sito web: [www.casariposotorri.it](http://www.casariposotorri.it)

## VERBALE N. 1 D'ASTA AD OFFERTE SEGRETE PER CONCESSIONE IN AFFITTO DEL LOTTO DI TERRENO N. 12

L'anno duemiladiciotto, il giorno diciannove del mese di dicembre alle ore 16,00 nell'ufficio amministrativo dell'Opera Pia, il sottoscritto Di Rocco Mauro – segretario dell'intesta Opera Pia -, delegato dal Commissario Amministrativo a presiedere la procedura di asta in oggetto con lettera prot. n. 376 del 18-12-2018, da corso alle relative operazioni, dopo aver

### PREMESSO

Che con deliberazione n° 101 del 05/12/2018 è stata indetta un'asta pubblica, ad unico e definitivo incanto, con il sistema della presentazione delle offerte segrete, come previsto dagli art. 73 lett. C e 76 del R.D. 23.05.1924 n. 827, per l'affitto del sottoelencato lotto di terreno di proprietà dell'Opera Pia Ospedale San Giovanni Battista, alle condizioni sotto indicate:

### LOTTO N. 12

**CANONE ANNUO A BASE D'ASTA €.** 290,00

Foglio n. 18	Particelle n. 20/parte e n. 23/parte	Loc. Palombara	Superficie Ha 01.32.00
--------------	-----------------------------------------	----------------	------------------------

Che l'avviso d'asta prot. n. 357 del 06/12/2018 è stato pubblicato all'albo pretorio on line del Comune di Torri in Sabina e sul sito internet dell'Opera Pia;

Che entro il termine delle ore 14,00 del giorno 18/12/2018, con le modalità previste, sono pervenute le seguenti offerte;

1. BELTEMPO MARIO LUCIO prot. n. 363 del 17-12-2018
2. ANDREA BRUNA prot. n. 365 del 18-12-2018 ore 13,30
3. GAETANO PETRELLI prot. n. 366 del 18-12-2018 ore 13,45

**TUTTO CIO' PREMESSO**



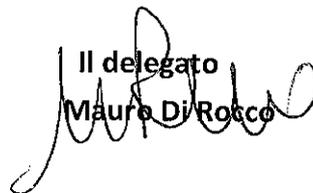
Il delegato dichiara aperta l'asta, avvertendo che l'incanto sarà tenuto in conformità di quanto reso noto con l'avviso d'asta e precisamente secondo le modalità previste dall'art. 4 del regolamento per la concessione di terreni agricoli di proprietà dell'Opera Pia, approvato con deliberazione del Commissario Amministrativo n. 37 del 27-3-2017.

In merito alla rispondenza dei plichi alle condizioni di ammissibilità richieste dall'avviso di gara di cui sopra, rileva che le buste contenenti le offerte sono regolari e quindi le stesse vengono ammesse e procede quindi all'apertura delle stesse, secondo l'ordine di arrivo.

Il delegato nell'esaminare l'offerta presentata dal Sig. Beltempo Mario Lucio rileva che la stessa potrebbe dare adito potrebbe a dubbi circa l'effettiva volontà dell'offerente, poiché lo stesso sembrerebbe aver indicato il valore del canone annuo offerto in termini assoluti, anziché l'incremento in termini percentuali rispetto alla base d'asta.

A questo punto il delegato sospende la seduta al fine di chiedere formalmente al Sig. Beltempo di precisare, con apposita lettera sottoscritta, se l'offerta di 303 (trecentotre) deve intendersi quale aumento percentuale del 303%, oppure quale canone annuo di €. 303,00 (euro trecentotre) e di completare le operazioni d'asta in una successiva seduta, non appena perverrà la richiesta precisazione.

Il delegato  
Mauro Di Rocco



# OPERA PIA OSPEDALE SAN GIOVANNI BATTISTA

Sede Legale: Piazza Roma n. 6 – 02049 Torri in Sabina  
Sede Operativa - Casa di Riposo: Via di Porta Ternana, 7 – 02049 Torri in Sabina  
Tel. / Fax: 0765/62108 – C.F. 80007330576  
email: [operapiatorri@pec.it](mailto:operapiatorri@pec.it) - sito web: [www.casariposotorri.it](http://www.casariposotorri.it)

## VERBALE N. 2 D'ASTA AD OFFERTE SEGRETE PER CONCESSIONE IN AFFITTO DEL LOTTO DI TERRENO N. 12

L'anno duemiladiciotto, il giorno ventidue del mese di dicembre alle ore 10,00 nell'ufficio amministrativo dell'Opera Pia, il sottoscritto Di Rocco Mauro – segretario dell'intesta Opera Pia -, delegato dal Commissario Amministrativo a presiedere la procedura di asta in oggetto con lettera prot. n. 376 del 18-12-2018, da corso alla prosecuzione delle operazioni d'asta in oggetto, già avviate con verbale n. 1 del 19-12-2018, dopo aver

### PREMESSO

Che con deliberazione n° 101 del 05/12/2018 è stata indetta un'asta pubblica, ad unico e definitivo incanto, con il sistema della presentazione delle offerte segrete, come previsto dagli art. 73 lett. C e 76 del R.D. 23.05.1924 n. 827, per l'affitto del sottoelencato lotto di terreno di proprietà dell'Opera Pia Ospedale San Giovanni Battista, alle condizioni sotto indicate:

### LOTTO N. 12

**CANONE ANNUO A BASE D'ASTA €. 290,00**

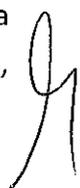
Foglio n. 18	Particelle n. 20/parte e n. 23/parte	Loc. Palombara	Superficie Ha 01.32.00
--------------	-----------------------------------------	----------------	------------------------

Che l'avviso d'asta prot. n. 357 del 06/12/2018 è stato pubblicato all'albo pretorio on line del Comune di Torri in Sabina e sul sito internet dell'Opera Pia;

Che entro il termine delle ore 14,00 del giorno 18/12/2018, con le modalità previste, sono pervenute le seguenti offerte;

1. BELTEMPO MARIO LUCIO prot. n. 363 del 17-12-2018
2. ANDREA BRUNA prot. n. 365 del 18-12-2018 ore 13,30
3. PETRELLI GAETANO prot. n. 366 del 18-12-2018 ore 13,45

Che con verbale n. 1 del 19-12-2018 il Presidente aveva dichiarato aperta l'asta e poi sospeso la seduta al fine di chiedere formalmente al Sig. Beltempo di precisare, con apposita lettera sottoscritta, se l'offerta di 303 (trecentotre) deve intendersi quale aumento percentuale del 303%,



oppure quale canone annuo di €. 303,00 (euro trecentotre) e di completare le operazioni d'asta in una successiva seduta, non appena perverrà la richiesta precisazione.

Ciò premesso, Il delegato rende noto che il Sig. Beltempo, con lettera acquisita al prot. n. 379 del 20-12-2018, ha precisato che l'offerta di euro 303,00 deve intendersi quale canone annuale per il lotto n. 12, con un aumento di €. 13,00 sul prezzo base di €. 290,00.

A questo punto il delegato dà atto delle offerte di tutti i concorrenti, come di seguito riportate:

1. BELTEMPO MARIO aumento del 4,5%
2. ANDREA BRUNA aumento del 5%
3. PETRELLI GAETANO aumento del 45%

Sulla base dei criteri di aggiudicazione contenuti nell'art. 4 del regolamento, approvato con deliberazione del Commissario Amministrativo n. 37 del 27-3-2017, agli offerenti vengono quindi assegnati i seguenti punteggi finali:

**BELTEMPO MARIO LUCIO**

a) Offerta economica	punti 5
b) Altri criteri	punti 40
	-----
Totale	PUNTI 45

**ANDREA BRUNA**

a) Offerta economica	punti 5,55
b) Altri criteri	punti 25
	-----
Totale	PUNTI 30,55

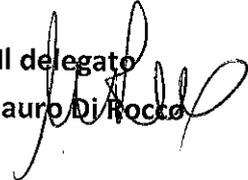
**PETRELLI GAETANO**

a) Offerta economica	punti 50
b) Altri criteri	punti 50
	-----
Totale	PUNTI 100

**Dichiara quindi il Sig. Petrelli Gaetano aggiudicatario dell'affitto del lotto di terreno n. 12 per il canone annuo di Euro 420,50 (euro quattrocentoventi/50).**

Di quanto sopra si è redatto il presente verbale che viene letto, approvato e sottoscritto come segue.

Il delegato  
Mauro Di Rocca



**OPERA PIA**  
**OSPEDALE SAN GIOVANNI BATTISTA**

Sede Legale: Piazza Roma n. 6 – 02049 Torri in Sabina  
Sede Operativa - Casa di Riposo: Via di Porta Ternana, 7 – 02049 Torri in Sabina  
Tel. / Fax: 0765/62108 – C.F. 80007330576  
email: operapiatorri@pec.it - sito web: www.casariposotorri.it

**CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO RUSTICO**

**(LOTTO N. 12)**

Oggi XX XXXXXX XXXX presso la sede dell'Opera Pia Ospedale San Giovanni Battista sita in  
Torri in Sabina, Piazza Roma;

tra

**L'OPERA PIA OSPEDALE SAN GIOVANNI BATTISTA**, con sede legale in Torri in Sabina  
Piazza Roma n. 6, codice fiscale 80007330576, rappresentata dal Sig. Settimio Bernocchi, nato a  
\_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, nella qualità di Commissario Amministrativo,  
munita dei prescritti poteri di rappresentanza, di seguito denominata anche proprietario, in  
esecuzione della propria deliberazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ (di seguito anche  
proprietario);

e

Il Sig. **PETRELLI GAETANO** nato a Cascia (PG) il 4 agosto 1966 e residente a Torri in Sabina in  
loc. Palombara n. 48, codice fiscale PTRGTN66M04B948A (in seguito anche affittuario)

**PREMESSO**

- a) che l'Opera Pia Ospedale San Giovanni Battista è proprietaria di un fondo rustico sito in  
comune di Torri in Sabina (loc. Palombara), contraddistinto al Catasto Terreni al foglio 18  
particelle n. 23/parte e n. 20/parte per una superficie complessiva di circa Ha 01.32.00,  
desunti a corpo e non a misura e ben noti all'affittuario, indicato come lotto n. 12 nella  
planimetria allegata al presente contratto



- b) che, a seguito di asta pubblica, il predetto lotto è stato concesso in affitto al Sig. Petrelli Gaetano;
- c) che è intenzione del proprietario e dell'affittuario adeguare il contratto alle disposizioni regolamentari successivamente approvate dall'Opera Pia con deliberazioni del Commissario Amministrativo n. 37 del 27 marzo 2017 e n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;
- d) che tutti i componenti alla presente stipula si danno reciprocamente atto di poter sottoscrivere il presente contratto in quanto sono stati contemplati, rappresentati e tutelati gli interessi di ciascuna parte intervenuta e di voler rinunciare, come espressamente e spontaneamente rinunciano, all'assistenza delle rispettive organizzazioni professionali di categoria al fine di stabilire che il presente contratto di affitto sia svincolato dalla disciplina di cui alla Legge 3 maggio 1982, n. 203, per quanto riguarda la durata, l'entità del canone ed i miglioramenti.

Tutto ciò premesso tra le parti si conviene e stipula quanto segue:

#### **ART. 1**

La premessa è parte integrante del presente contratto.

#### **ART. 2**

a) L'Opera Pia Ospedale San Giovanni Battista, come sopra rappresentata, concede in affitto al Sig. Petrelli Gaetano, che accetta, l'appezzamento di terreno cui in premessa, contraddistinto al Catasto Terreni del Comune di Torri in Sabina al foglio 18 particelle n. 23/parte e n. 20/parte per una superficie complessiva di circa Ha 01.32.00, desunti a corpo e non a misura e ben noti all'affittuario, indicato come lotto n. 12 nella planimetria allegata al presente contratto, che viene sottoscritta dalle parti in segno di completa accettazione.

#### **ART. 3**

Le parti convengono che la durata del presente contratto è di anni otto e decorre dal 1° gennaio 2019 e fino alla data del 31 dicembre 2026 data questa alla quale il rapporto dovrà essere

considerato chiuso senza possibilità alcuna di proroga per tacito accordo e l'affittuario riconsegnerà il fondo libero da persone cose ed animali senza alcun indennizzo. In caso di vendita del fondo anche parziale, l'affittuario, se coltivatore diretto, qualora non voglia avvalersi del diritto di prelazione di cui all'art. 4 bis della legge n. 203/1981 r.s.m.i. e se richiesto dal nuovo proprietario mediante raccomandata con avviso di ricevimento o con mezzo equipollente almeno un anno prima della scadenza dell'annata agraria, riconsegnerà il fondo senza nulla pretendere sia nei confronti del proprietario venditore, sia nei confronti del presunto acquirente.

#### **ART. 4**

Le parti stabiliscono un canone annuo di affitto per pari a €. 420,50 (euro quattrocentoventi/50) che l'affittuario pagherà al proprietario in rate anticipatamente entro il mese di gennaio di ciascun anno.

La prima annualità è stata già pagata prima della stipula del presente contratto.

Il canone viene rivalutato annualmente, a decorrere dal secondo anno, sulla base dell'indice ISTAT del costo della vita

#### **ART. 5**

L'affittuario si obbliga ad attuare, sia in coltura principale che in coltura ripetuta, solamente colture che conservino le caratteristiche di fertilità del terreno, secondo la normativa europea sulle buone pratiche agricole;

L'affittuario deve assicurare l'ordine, il decoro e la pulizia del fondo. In particolare sul fondo non è consentito il deposito, neanche temporaneo, di rifiuti di qualsivoglia natura. La violazione sarà sanzionata ai sensi della vigente normativa.

L'affittuario dovrà inoltre provvedere alla manutenzione dell'eventuale porzione di strada vicinale antistante il fondo concesso.

L'affittuario è custode e responsabile di tutte le piante esistenti sul podere. E' quindi tenuto a rispondere degli ammanchi, manomissioni o guasti che venissero recati alle piante stesse ed a sostituire tutte quelle che, per qualsiasi ragione, venissero a mancare;



L'affittuario, qualora il terreno affittato è coltivato ad uliveto, in relazione alle finalità socio – assistenziali dell'Opera Pia, sono tenuti a consegnare annualmente alla Casa di Riposo per gli Anziani un quantitativo non inferiore a cinque litri di olio del nuovo raccolto.

L'affittuario ha l'obbligo di vigilare sui confini e sulle ragioni del podere affittato e di esercitare le servitù attive, anche al fine di impedirne la prescrizione, con l'obbligo di impedire e denunciare immediatamente all'Opera Pia qualsiasi atto, usurpazione, introduzione o aggravamento di servitù passive da parte di altri soggetti.

L'affittuario dichiara di aver preso visione del Codice Etico dell'Opera Pia e di impegnarsi ad uniformarsi ai principi ivi contenuti.

#### **ART. 6**

Le parti precisano che la gestione produttiva del fondo appartiene all'affittuario conduttore, il quale ne assume la totale ed esclusiva responsabilità con l'esonero espresso alla parte proprietaria da ogni e qualsiasi incombenza e/o responsabilità, ivi compreso il rispetto delle norme in materia fiscale, tributaria, igienico-sanitaria e ambientale, durante la gestione predetta, alla quale il proprietario concedente è e sarà completamente estraneo.

#### **ART. 7**

E' consentita all'affittuario l'effettuazione, nei terreni oggetto di concessione, di opere di miglioramento fondiario esclusivamente previa autorizzazione scritta da parte dell'Opera Pia: l'affittuario in qualsiasi caso non ha diritto ad alcun compenso da parte dell'Opera Pia.

In caso di migliore effettuate senza autorizzazione scritta l'affittuario è obbligato a rimuovere a proprie spese tutte le opere.

L'affittuario di terreni coltivati ad uliveto dovrà comunque procedere, senza diritto a rimborso alcuno, ad incrementare le piante di ulivo.

#### **Art. 8 – RISOLUZIONE DEL CONTRATTO**

In caso di inosservanza da parte dell'affittuario dell'obbligo di pagamento del canone entro i termini di scadenza e/o degli altri obblighi previsti nel presente contratto e nel regolamento dell'Opera Pia, approvato con deliberazioni del Commissario Amministrativo n. 37 del 27 marzo 2017 e n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, l'Opera Pia procede ad inviare tramite raccomandata con avviso di ricevimento o mediante notifica del messo comunale invito ad adempiere entro un termine non inferiore a giorni 15.

Decorso infruttuosamente tale termine l'Opera Pia procederà all'avvio delle procedure per l'esperimento del tentativo obbligatorio di conciliazione di cui all'art. 46 della L. 3.05.1982, n. 203 e, nel caso di infruttuoso esperimento di tale tentativo, ad adire le vie legali per la risoluzione del contratto in danno dell'affittuario ed il risarcimento dei danni.

E' fatto divieto all'affittuario di subaffittare il terreno concesso dall'Opera Pia, pena la risoluzione del contratto in danno dell'affittuario e l'impossibilità per lo stesso di partecipare alla successiva gara per l'affitto dello stesso terreno cui si riferisce il contratto risolto.

E' fatta salva la possibilità per l'Opera Pia di risoluzione anticipata dal contratto, sia per l'intera superficie concessa che per una parte di essa, per motivi di interesse pubblico: in tal caso all'affittuario verrà concesso il raccolto delle colture in atto al momento della risoluzione e corrisposto un indennizzo nella misura di un'annualità del canone di affitto, rapportata alla superficie per cui interviene la risoluzione.

#### **Art. 9 – SANZIONI**

Per l'accertamento delle violazioni e l'applicazione delle sanzioni si applicano le norme ed i principi di cui al capo I della legge 24 novembre 1981, n. 689, impregiudicate tutte le norme e sanzioni vigenti in materia.

In particolare sono previste le seguenti sanzioni:

- Sanzione amministrativa da euro 25,00 ad euro 500,00 per gli affittuari che compiano le seguenti violazioni:



- a) danneggino la viabilità rurale;
- b) estirpino la macchia;
- c) arino terreni riservati al pascolo;
- d) inquinino o intasino pozzi;
- e) sconfinino in altri terreni dell'Opera Pia immettano anche per colpa bestiame in altri terreni dell'Opera Pia;
- f) rimuovano cippi di confine;
- g) danneggino colposamente col fuoco o con erbicidi terreni dell'Opera Pia.

Sono puniti con la sanzione amministrativa di € 500,00, salve le sanzioni penali e il risarcimento del danno e la restituzione del bene, coloro che senza concessione coltivino o comunque utilizzino terreni dell'Opera Pia.

#### **A R T . 10**

Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto si farà riferimento alle leggi speciali in materia, al codice civile, al regolamento dell'Opera concernente la concessione dei terreni agricoli approvato con deliberazioni del Commissario Amministrativo n. 37 del 27 marzo 2017 e n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ed agli usi e consuetudini locali in materia.

#### **A R T . 11**

Le spese della presente scrittura privata, nonché la relativa registrazione è posta a carico dell'affittuario.

Letto confermato e sottoscritto.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

( PROPRIETARIO )

( AFFITTUARIO )

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 del c.c. si approvano specificatamente le clausole di cui agli artt. 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

( PROPRIETARIO )

( AFFITTUARIO )

**IL COMMISSARIO AMMINISTRATIVO**

Settimio BERNOCCHI

**IL SEGRETARIO**

Dr. Mauro Di Rocco

**ATTESTATO DI COPERTURA FINANZIARIA**

Si attesta la copertura finanziaria della spesa e l'avvenuta registrazione dell'impegno contabile.

Lì 22/12/2018

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**

Dr. Mauro Di Rocco

**ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE**

Si attesta che copia della deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune di Torri in Sabina, per 15 giorni consecutivi a partire dal 10 GEN. 2019

Lì, 22/12/2018

**IL SEGRETARIO**

Dr. Mauro Di Rocco

**ESECUTIVITA'**

La presente deliberazione, trascorsi 10 giorni dalla su indicata data di inizio pubblicazione è divenuta esecutiva il \_\_\_\_\_

**IL SEGRETARIO**