

PODERE CAPANNAGUZZO 3

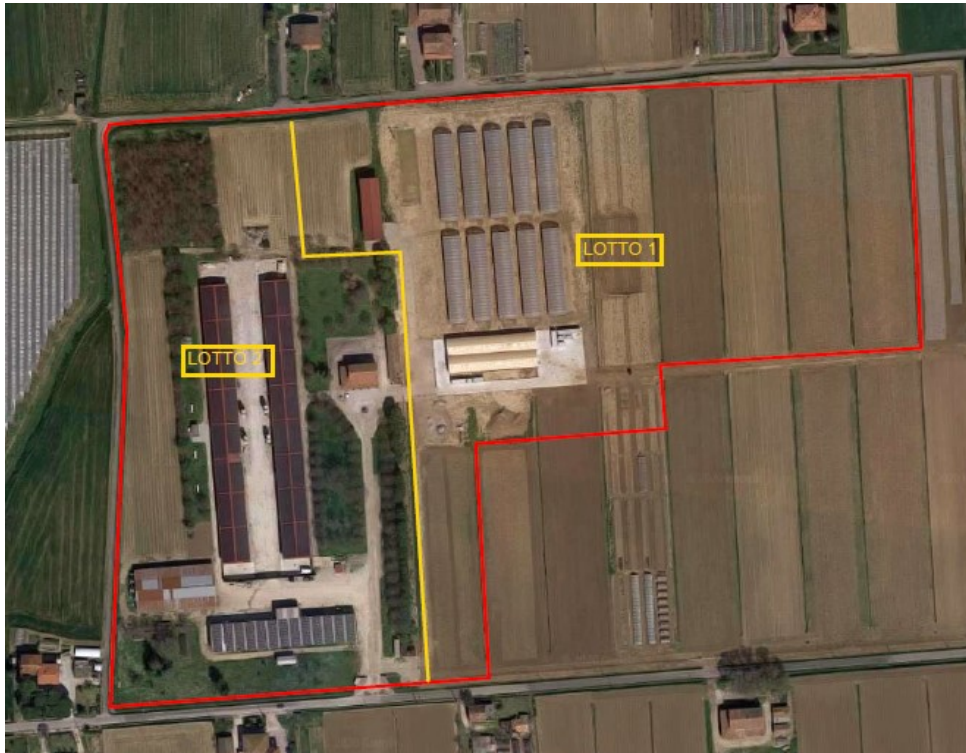
Via Renato Medri n 3085

Relazione Indennità art 16-17,

Legge 203/1982



Il Comune di Cesena è intenzionato a procedere alla vendita del Podere Capannaguzzo 3, sede aziendale dell'Associazione Lavoratori Agricoli Cesenate. La vendita del podere verrà proposta suddividendo il podere stesso in due lotti:



LOTTO 1

LOTTO 1					
Comune	Foglio	Particella	Sub	superficie T - mq	Codice cespite
CESENA (FC)	71	00020		6313	TERRENO
CESENA (FC)	71	00081		12378	TERRENO
CESENA (FC)	71	00082		7351	TERRENO
CESENA (FC)	71	01734		26406	SEDIME FABBRICATI PERTINANTI LOTTO 1
CESENA (FC)	71	01734	5		FABBRICATO E SERRE SPERIMENTAZIONE PRODUZIONI SEMENTI
CESENA (FC)	71	01745		11608	TERRENO
CESENA (FC)	71	01746		4002	TERRENO
CESENA (FC)	71	01748		4015	TERRENO
CESENA (FC)	71	01751		2890	TERRENO
SUPERFICIE LOTTO 1				74963	
SEDIME FABBRICATI				26406	
SUPERFICIE SERRE				6000	



LOTTO 2

LOTTO 2					
Comune	Foglio	Particella	Sub	superficie T - mq	descrizione
CESENA (FC)	71	00045		1026	TERRENO
CESENA (FC)	71	00084		1194	TERRENO
CESENA (FC)	71	00123		3793	TERRENO
CESENA (FC)	71	00124		1880	TERRENO
CESENA (FC)	71	00125		1704	TERRENO
CESENA (FC)	71	00126		1004	TERRENO
CESENA (FC)	71	00127		2405	TERRENO
CESENA (FC)	71	00128		685	TERRENO
CESENA (FC)	71	01734		34302	SEDIME FABBRICATI PERTINENZA LOTTO 2
CESENA (FC)	71	01734	2		ABITAZIONE DI SERVIZIO
CESENA (FC)	71	01734	3		IMPIANTO FOTOVOLTAICO SU FABBRICATI
CESENA (FC)	71	01734	4		FABBRICATI LOTTO 2
CESENA (FC)	71	01735		14	SEDIME CABINA ELETTRICA
CESENA (FC)	71	01735	1		CABINA ELETTRICA
CESENA (FC)	71	01736		11	SEDIME CABINE IMPIANTO FOTOVOLTAICO
CESENA (FC)	71	01736	1		CABINA IMPIANTI FOTOVOLTAICI
CESENA (FC)	71	01736	2		LOCALE MISURA IMPIANTO FOTOVOLTAICO
CESENA (FC)	71	01753		2716	TERRENO
SUPERFICIE LOTTO 2				50734	
SEDIME TOTALE FABBRICATI				34327	
TERRENO NON COLTIVATO (PARTICELLE 124, 126, 128, E 50% PARTICELLE 84 E 123)				6063	



Attualmente il podere risulta regolarmente affittato con contratto di affitto di fondi rustici ex art 45 L. 203/1982, del Notaio Paolo Giunchi, rep 158369/54803, del 05/12/2007

Conduttore	Tipo di contratto	Scadenza contratto	Canone annuo (€) (anno 2021)
ASSOCIAZIONE LAVORATORI AGRICOLI CESENATI SOCIETA' AGRICOLA A R.L. (C.F.: 00308730407)	AFFITTO FONDI RUSTICI EX ART 45 L. 203/1982	10/11/2035	30.512,60

L'art. 5 del suddetto contratto regola i miglioramenti fondiari che possono essere realizzati previo autorizzazione scritta del proprietario. L'autorizzazione al miglioramento fondiario può essere rilasciata anche senza il riconoscimento di alcuna indennità.

Nel corso degli anni sono stati numerosi gli interventi di miglioramento fondiario che il Comune di Cesena ha regolarmente autorizzato all' ASSOCIAZIONE LAVORATORI

AGRICOLI CESENATI SOCIETA' AGRICOLA A R.L., in merito alle indennità di cui agli artt. 16 e 17⁽¹⁾ della Legge 203/1982 si riporta quanto di seguito specificato:

LOTTO 1

Con delibera di G.C. 98/2017 è stato autorizzato il miglioramento fondiario riguardante la realizzazione di un centro di ricerca e sperimentazione competitiva in campo sementiero.

Il progetto di migliora fondiaria, è ricompreso in un più ampio progetto di Filiera sementiera presentato alla Regione Emilia Romagna da Sativa Seed e Services e ammesso a contributo dalla regione con delibera di G.R. 227 del 2017 e approvato con determina 10338 del 2018 (progetto di filiera sementiera F09 - carpetta 5053432 - oper 4.1.01 Id 5044354 - progetto presentato da ALAC). Il rilascio del contributo pone dei vincoli di destinazione d'uso e utilizzatore del fondo quinquennali.

In particolare il progetto di miglioria approvato ha riguardato il seguente tipo d'intervento:

- realizzazione di n. 10 serre fisse di dimensioni ml.10x50 cadauna montate con ancore in metallo infisse al suolo;
- realizzazione di ulteriori 2 serre costruite in adiacenza tra loro sempre infisse al terreno tramite ancore in metallo, all'interno delle quali è stata realizzata pavimentazione industriale ;
- realizzazione di proservizio agricolo per la creazioni di locali in parte ad uso lavorazioni, in parte ad uso servizio per il personale operante in azienda;
- realizzazione di fabbricato contenente un locale refettorio, due spogliatoi con annessi servizi igienici, oltre ad un locale deposito areato per la lavorazione del prodotto ed una zona di lavaggio delle cucurbitacee(Fabbricati H (demolito) - I – L – M – N) .
- realizzazione di opere complementari, quali:
 - Livellazione dell'area di intervento;
 - Installazione di tutte le linee di sottoservizio quali:
 - Linee elettriche,
 - Linee di adduzione acqua "CER",
 - linea adduzione acqua pozzo,
 - realizzazione di locali tecnici, quali vasche di contenimento acqua;
 - n.2 locali tecnici per gruppo quadri elettrici;
 - realizzazione di nuova linea fognaria di servizio alle serre e al proservizio agricolo;

- realizzazione di nuovo vaso con funzione di vasca di laminazione
- realizzazione per la viabilità e lo stoccaggio dei materiali e attrezzature di un'area pavimentata del tipo industriale .

In ogni serra è stato realizzato un punto di adduzione per irrigazione a manichetta a bassa pressione, un punto di adduzione per irrigazione a pioggia ad alta pressione, un punto di adduzione per fito-irrigazione oltre ad un punto di alimentazione elettrica.

La struttura di dette serre , è stata realizzata in profilati metallici zincati, con copertura in rete antiafidi e successiva posa di telo trasparente in PVC, sopra al quale è stata installata un'ulteriore rete ombreggiante.

Le due serre previste in adiacenza fra loro sono state realizzate con pavimentazione industriale, in quanto all'interno le colture verranno realizzate in panetti e successivamente lasciate essiccare all'interno della serra per la raccolta del seme.

Infine il progetto di miglioria ha comportato la realizzazione della nuova recinzione prevista in pali di ferro e rete plastificata altezza ml.1,80, installata a protezione della porzione di podere interessato dal centro di ricerca sperimentale.

Il progetto di miglioramento ha comportato un investimento per opere sui fabbricati pari ad € 1.223.747,33 (750.293,16 serre, 430.179,05 capannone e 43.275,12 recinzione); il contributo regionale riconosciuto è stato pari ad € 361.748,33 così come meglio descritto nella scheda di riepilogo di seguito riportata.

P.S.R. EMILIA ROMAGNA 2014-2020		Tipo di Operazione 4.1.01		Iniziativa: A.L.A.C. ASSOCIAZIONE LAVORATORI AGRICOLI	
DOMANDA N. 804434		RIEPILOGO		Spesa ammissibile € 1.033.566,67	
TIPOLOGIA INTERVENTI	DITTA	SPESA			
SERRE:					
IMPIANTO ELETTRICO SERRE	SAEC SRL	€ 49.471,68			
SERRE DA 1 A 10	SOTTILE & RUSCELLI SRL	€ 146.395,00			
SERRA 11	SOTTILE & RUSCELLI SRL	€ 26.600,00			
OPERE A SERVIZIO DELLE SERRE:					
OPERE DA MURATORE	EdiEsterni	€ 319.414,93			
OPERE DA INFISSI	Cesarotti	€ 2.308,26			
OPERE DA FABBRO	FALM COSTRUZIONI METALLICHE SRL	€ 3.698,24			
OPERE DA PAVIMENTISTA	EdiEsterni	€ 70.305,19			
2 SERRE da mt 10x50	SOTTILE & RUSCELLI SRL	€ 31.500,00			
IMPIANTO IRRIGUO	CONSORZIO AGRARIO ADRIATICO	€ 84.665,00			
Allacciamento quadro irrigazione	SAEC SRL	€ 516,86			
coltivazione/filtri/imp. Irrigazione	CONSORZIO AGRARIO ADRIATICO	€ 15.418,00			
Totale SERRE		€ 750.293,16			
OPERE ASSERVITE ALLE LAVORAZIONI:					
PREFABBRICATO	PREFABBRICATI PARA	€ 126.000,00			
OPERE DA MURATORE	EdiEsterni	€ 46.335,70			
OPERE DA PAVIMENTISTA	EdiEsterni	€ 47.750,91			
OPERE DA CARTONGESSISTA	DUE B	€ 176,41			
OPERE DA INFISSI	CESAROTTI VASCO	€ 2.502,59			
IMPIANTO CLIMA/IDRICO/SANITARIO SPOGLIATOI	GIANCARLO POLETTI & C. SNC	€ 18.500,00			
OPERE GENERICHE:					
OPERE DA MURATORE	EdiEsterni	€ 65.790,79			
OPERE DA IMBANCINCO	STILCOLOR SNC	€ 28.630,79			
OPERE DA CARTONGESSISTA	DUE B	€ 18.776,63			
OPERE DA INFISSI	CESAROTTI VASCO	€ 17.065,23			
IMPIANTO ELETTRICO FABBRICATO SERVIZI	SAEC SRL	€ 19.000,00			
Linea vita	PREFABBRICATI PARA	€ 4.350,00			
Video sorveglianza	SAEC SRL	€ 2.315,00			
Impianto antintrusione	SAEC SRL	€ 13.500,00			
Oneri extra per antintrusione e gestione ingresso	SAEC SRL	€ 1.464,40			
Oneri urbanizzazione (concessione nuovo capannone fabbricato para)	Comune di Cesena	€ 4.664,95			
Demolizione lattoia	EdiEsterni	€ 14.363,67			
Totale NUOVO FABBRICATO		€ 430.179,05			
NUOVA RECINZIONE:					
OPERE DA MURATORE	EdiEsterni	€ 28.642,09			
OPERE DA FABBRO	FALM COSTRUZIONI METALLICHE SRL	€ 14.632,13			
Totale NUOVA RECINZIONE		€ 43.275,12			
Totale COSTI DELLA SICUREZZA	EdiEsterni	€ 16.510,00			
Totale CONSULENZA	VARI CONSULENTI	€ 134.212,60			
paccomatura serre, linea lavaggio mezzi officina, linea servizi igienici officina, linea servizi igienici allevamento, opere per linea BT, fornitura elettrovvalci, oneri sicurezza E OPERE IN ECONOMIA	EdiEsterni	€ 89.710,14			

TOTALE SPESA	€ 1.463.180,07
IMPORTO CONTRIBUTO	€ 361.748,33
MIGLIORIE	€ 1.101.431,74

L'intervento di miglioria ha comportato un vincolo di destinazione e di utilizzatore quinquennale.

L'indennità per il miglioramento fondiario verrà determinata e corrisposta a conclusione del contratto di affitto conformemente a quanto previsto dall'art.17 della Legge 203/1982.

In caso di vendita del suddetto lotto, l'onere di indennità sarà in capo all'acquirente; in sede di stima e definizione del valore di vendita si è tenuto conto del suddetto onere.

LOTTO 2

Con delibere di G.C. 298/2011 e 193/2012 è stato autorizzata la trasformazione fondiaria riguardante l'abbattimento di 5 Ha circa di impianto di peschi non più produttivi, per la suddetta trasformazione l'affittuario ha rinunciato all'eventuale indennizzo previsto dalla normativa vigente.

FABBRICATI A – B

- Con delibera di G.C. 96/2011 è stato autorizzato il miglioramento fondiario che prevedeva il rifacimento del tetto, lo smaltimento dell'eternit di copertura dei capannoni e la realizzazione di impianti fotovoltaici della potenza di 394 KWp sul tetto dei capannoni stessi. L'affittuario, in qualità di soggetto responsabile degli impianti ha sottoscritto con il GSE la convenzione per il riconoscimento delle tariffe incentivanti avente durata 30/09/2011 – 29/09/2031. Per questo intervento di miglioramento l'affittuario ha rinunciato all'indennizzo di cui agli artt.17 della Legge 203/82; in sede di contrattazione relativa all'affitto è stata definita una durata del contratto superiore rispetto a quella di legge al fine di permettere il completo ammortamento dell'investimento ipotizzato .

- Con delibera di G.C. 299/2011, per uno dei due capannoni, è stato autorizzato il miglioramento fondiario relativo alla manutenzione straordinaria del solaio intermedio, per il suddetto miglioramento l'ASSOCIAZIONE LAVORATORI AGRICOLI CESENATI SOCIETA' AGRICOLA A R.L ha richiesto la corresponsione anticipata dell'indennità dovuta per legge e il Comune di Cesena ha provveduto alla liquidazione del suddetto indennizzo.

FABBRICATI C – D – E – F – G

Nel corso del contratto in essere i suddetti immobili non sono stati interessati da interventi di miglioramento fondiario.

Alla fine del precedente contratto con delibera di G.C. 152/2007 era stato autorizzato il miglioramento fondiario di ristrutturazione e trasformazione dell'attuale immobile adibito a laboratorio per la trasformazione dei prodotti agricoli. Il progetto di miglioramento fondiario ha comportato la realizzazione sul tetto del laboratorio di un impianto fotovoltaico di potenza pari a 140 KWp. Per questo impianto l'affittuario del fondo in qualità di responsabile ha sottoscritto la convenzione con il GSE per il riconoscimento delle tariffe incentivanti avente durata dal 28/08/2008 al 27/08/2028. Anche in questo caso l'ASSOCIAZIONE LAVORATORI AGRICOLI CESENATI SOCIETA' AGRICOLA A R.L ha rinunciato all'indennità prevista di cui all'art. 17 della L. 203/1982.

E' in corso la pratica per il miglioramento fondiario riguardante il rifacimento della fognatura e la messa in sicurezza di uno dei capannoni avicoli, nella stima della compravendita non sono stati presi in considerazione i suddetti miglioramenti, pertanto rimangono in capo all'Amm.ne comunale gli oneri derivanti dai miglioramenti stessi.

In merito alla riduzione del canone, dovuta al mancato utilizzo del piano primo di uno dei capannoni agricoli, non si ritiene di apportare modifiche al valore del LOTTO 2 in quanto tale riduzione si compensa con il maggior valore degli immobili dovuti alla miglioria in corso di realizzazione.

A conclusione di quanto sopra riportato si riassume quanto segue:

LOTTO 1

In caso di vendita spetterà al futuro acquirente la liquidazione dell'indennità spettante ai sensi dell'art 17 della L. 203/1982 a fine contratto di locazione (la cessione del contratto è resa obbligatoria anche a seguito del vincolo di utilizzatore del fondo per il contributo regionale ricevuto).

LOTTO 2

Non sono dovuti indennizzi per miglioramenti fondiari, fatta eccezione per l'indennità che l'amministrazione comunale corrisponderà a seguito della delibera di GC 388/2021.

Qualora la vendita dei due lotti venisse aggiudicata a soggetti diversi, l'amministrazione comunale dovrà procedere alla suddivisione del contratto.

Li, 31/08/2023

Firma del Tecnico Valutatore

Manuela Maltoni

Firma del Dirigente

Andrea Lucchi