

4. di precisare che il presente deliberato costituisce atto di indirizzo per il Direttore Generale e per gli uffici dell'ASP, cui è demandata la relativa attuazione per quanto di rispettiva spettanza.

PARERI DEGLI UFFICI

Esaminata la sopra estesa proposta di deliberazione, si esprime **PARERE FAVOREVOLE**,

*Il Direttore Generale
f.to Dr. Tommaso Pasqua*

Esaminata la sopra estesa proposta di deliberazione, si esprime **PARERE FAVOREVOLE**, del Responsabile del III Settore.

San Nicandro G.co, 21.01.2025

Il Responsabile del 3° Settore
f.to Dr. Michele Rendina

Letto, approvato e sottoscritto.

*La Presidente
f.to avv. Patrizia C. Lusi*

Il Direttore Generale
f.to dr. Tommaso Pasqua

ATTESTAZIONE ESECUTIVITÀ DELL'ATTO

La presente deliberazione è immediatamente esecutiva, ai sensi e per gli effetti dell'art. 21, comma 3, del vigente Statuto.

Il Direttore Generale
f.to dr. Tommaso Pasqua

N. 12737 del registro delle

PUBBLICAZIONI ALL'ALBO PRETORIO

Copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo dell'Ente per dieci giorni consecutivi a decorrere dal 24 GEN. 2025 e fino al - 3 FEB. 2025.

San Nicandro G., 24 GEN. 2025

Il Direttore Generale
f.to dr. Tommaso Pasqua

È copia conforme al suo originale, per uso amministrativo.
San Nicandro Garganico, 24.01.2025

Il Direttore Generale
Dr. Tommaso Pasqua

AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA DR. VINCENZO ZACCAGNINO

*Ex Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza
eretta in Ente Morale con decreto C.P.S. n.880 del 10.05.1947 e, successivamente, trasformata in ASP con
D.D.S.I.S.S. della Regione Puglia n. 122 del 12.03.2009.*

località San Nazario - 71015 San Nicandro G.co (Fg)

Prot.n. 127 del 24 GEN. 2025

COPIA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

n. 02 del registro in data 22.01.2025

OGGETTO: Comodato precario immobiliare oneroso di terreni marginali dell'ASP. Atto di indirizzo.

L'anno **duemilaventicinque** il giorno **22** del mese di **gennaio**, alle ore 16.30 con la continuazione, nell'apposita sala delle adunanze presso la sede dell'ASP in località San Nazario, convocato **in seduta ordinaria** per le ore **16.30** con avviso scritto recante l'elenco degli argomenti da trattare notificato a tutti i consiglieri, si è riunito **il Consiglio di Amministrazione dell'ASP**.

All'appello nominale risultano:

	Presente	Assente
<i>Patrizia Lusi</i> <i>Presidente</i>	SI	
<i>Flavio Marrocchella</i> <i>Vice Presidente</i>	SI	
<i>Michele Facchino</i> <i>consigliere</i>		SI
<i>Nazario Penna</i> <i>consigliere</i>	SI	
<i>Costantino De Luca</i> <i>consigliere</i>	SI	

Presenti n. 4 (quattro) – assenti n.1 (Facchino Michele).

Presiede l'avv. *Patrizia Lusi*, nella sua qualità di *Presidente*, a norma delle vigenti disposizioni dello Statuto.

Assiste alla seduta il Direttore Generale, *dott. Tommaso Pasqua*.

La Presidente, accertata la legalità della seduta, invita il Consiglio a deliberare in merito all'argomento di cui all'oggetto, regolarmente iscritto al punto n.02 dell'ordine del giorno

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Udito l'intervento della Presidente e gli interventi susseguiti nel dibattito, come di seguito riassunti:

Premesso che nel patrimonio dell'ASP sono compresi alcuni terreni che, per le caratteristiche di conformazione orografica, le dimensioni, l'ubicazione e la qualità intrinseca, non rivestono interesse agronomico e non consentono un utilizzo agricolo economicamente sostenibile;

Precisato che, tra questi terreni scarsamente produttivi, sono compresi un appezzamento denominato "*boschetto*", sito in agro di S. Nicandro G., località "*Canale Vallone*", ed un fondo denominato "*Camardella*", sito nell'omonima località in agro di S. Nicandro G.;

Dato atto che, come si evince dalla relazione dell'UTA:

- il primo di detti fondi, esteso complessivamente ha.08.72.98, in catasto partita 3207, foglio 40, p.lle n.25, n.26, n.27, n.28 e n.42, è classificato in parte quale seminativo di 4^a classe ed in parte quale bosco di classe U;

- il secondo, esteso ha.00.56.81, in catasto partita 3207, foglio 40, p.lla 30, è classificato quale seminativo di 3^a classe;
- entrambi gli appezzamenti sono utilizzabili solo a pascolo tradizionale e, date le relative dimensioni e caratteristiche, non hanno possibilità di produrre reddito utile;
- la conduzione di ciascun fondo, non rivestendo interesse economico di una qualche rilevanza, in quanto consente solo di ricavare modesti ed esigui frutti che non giustificano l'applicazione di un canone di locazione, non è appetibile per le imprese agricole, in qualsiasi forma, e pertanto è altamente improbabile poter stipulare un contratto di affidamento ai sensi della L. n.203/1982 sui patti agrari;

Considerato che:

- per l'ASP non risulta possibile la conduzione diretta dei predetti appezzamenti, sia per la non convenienza economica sopra spiegata, sia per l'impostazione del piano di conduzione aziendale, incentrato sulla produzione cerealicola ed in parte olivicola (non praticabile sui tali fondi), sia per l'impossibilità di attività di pastorizia;
- diviene poco praticabile e comunque molto onerosa per l'ASP la sorveglianza dei terreni in argomento che, senza un adeguato e costante controllo, possono essere oggetto di abbandono di rifiuti o di altri atti da parte di sconosciuti con conseguenti situazioni dannose per l'ente;

Ravvisato pertanto che, ai fini della migliore salvaguardia del patrimonio anzidetto, l'unica soluzione vantaggiosa appare la concessione in comodato d'uso a terzi che, a fronte dell'obbligo di mantenere e conservare il bene ricevuto con cura e diligenza, può ricavare i modesti frutti traibili dai fondi concessi;

Ritenuto, altresì, che per tali ragioni possa essere autorizzata la concessione in comodato d'uso mediante il cosiddetto "*precario immobiliare oneroso*", ponendo a carico dei terzi concessionari una somma forfetaria periodica quale parziale ristoro degli oneri comunque gravanti sull'ASP concedente per la proprietà degli appezzamenti, interpellando prioritariamente i precedenti conduttori dei fondi, i quali, avendo sempre adempiuto agli obblighi contrattuali assunti e senza inconvenienti di sorta per l'Ente concedente, offrono sufficienti garanzie di serietà ed affidabilità;

Puntualizzato che, come riconosciuto da ampia giurisprudenza:

- il "*precario immobiliare oneroso*" è negozio atipico con finalità di custodia e conservazione, in cui il corrispettivo di godimento è necessariamente modesto e non adempie a funzione causale corrispettiva, a differenza della locazione (cfr. Cass. 2001, n. 3021, ove è stato sancito che il comodato può essere oneroso anche qualora il comodatario pagasse una somma periodica come rimborso di determinate spese);
- il comodato è contratto reale che si perfeziona con la consegna della cosa ed assume carattere obbligatorio, nel senso che il comodatario acquista solo ed esclusivamente un diritto personale, in quanto non vi è mai il trasferimento della proprietà del bene concesso in uso, è caratterizzato dalla unilateralità, per cui in detto negozio sussiste una obbligazione solo a carico del comodatario, il quale è tenuto a restituire il bene che ha in godimento;
- la natura e la causa del negozio di comodato ex art 1803 c.c. non vengono meno nel caso in cui i contraenti si accordino per imporre un onere a carico del comodatario stesso (Cass. 2003, n. 485);
- la configurabilità di un rapporto di comodato non è esclusa della circostanza che il cessionario sia tenuto al versamento di una somma periodica a titolo di rimborso spese, ove detto contributo si mantenga nei limiti del modus, il quale è compatibile col carattere di essenziale gratuità del comodato medesimo, e non integra una controprestazione a vantaggio del concedente; nell'eventualità in cui la somma richiesta per il godimento del bene sia di lievissima entità, simbolica, fuori dal mercato, e quindi non integri una vera e propria controprestazione o un corrispettivo, la fattispecie concreta sarà qualificabile come comodato modale (Cass. 1997, n.4976; 2001, n.3021; 1985, n.2091);
- il contratto di comodato oneroso detto anche "*precario immobiliare oneroso*" comporta la

concessione in godimento di un bene dietro corrispettivo per una durata precaria (da restituire a semplice richiesta) e per un fine di custodia; anche nel caso in cui il comodatario non si limiti ad una semplice attività di custodia, ma svolga anche un'attività di gestione, si tratta di comodato modale, avente per oggetto una cosa produttiva (Corte d'Appello di Catanzaro, Sez. Spec. Agr., sent. n.998/2011);

Attesa la conseguente necessità di disporre appositi indirizzi agli uffici per la concessione dei terreni sopra precisati in comodato d'uso oneroso attraverso l'esaminata tipologia di contratto detto "*precario immobiliare oneroso*", con applicazione dei seguenti criteri:

- a) previsione, nel contratto, della libera facoltà di recesso unilaterale del rapporto riconosciuta in capo alla comodante ASP, che potrà richiedere in qualsiasi tempo e senza oneri la restituzione del fondo concesso; in particolare, la scadenza della validità del vincolo dovrà dipendere potestativamente dalla volontà dell'ASP comodante, che può farla maturare "ad nutum" mediante semplice richiesta di restituzione del bene che determina l'immediata cessazione del diritto del comodatario alla disponibilità ed al godimento del fondo e con la conseguenza che, qualora il comodatario rifiuti la restituzione dei terreni concessi, viene ad assumere la posizione di detentore "sine titulo" e quindi abusivo del fondo altrui;
- b) la concessione in godimento del bene immobile, finalizzata alla custodia del bene stesso, sarà remunerata con una somma simbolica, forfetariamente determinata dall'UTA, quale parziale ristoro degli oneri comunque gravanti sull'ASP concedente per la proprietà di tutti gli appezzamenti improduttivi o agronomicamente non remunerativi;
- c) il comodatario dovrà farsi carico della custodia del fondo concesso, preservandolo da immissioni di terzi, e potrà svolgere anche un'attività di gestione, facendo propri i frutti del fondo nella sua attuale consistenza, senza modificarne la destinazione d'uso o apportarne migliorie;
- d) dovrà essere approvato preventivamente lo schema di contratto di comodato da parte del Direttore Generale, sentito il Responsabile UTA;
- e) l'individuazione dei contraenti dovrà avvenire nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge, interpellando prioritariamente i precedenti conduttori dei fondi;
- f) dovrà essere verificato, prima della stipula del contratto, il possesso dei requisiti per contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- g) le spese di stipula e quelle conseguenti dovranno far carico sul comodatario;

Acquisito sulla proposta del presente atto il parere del Direttore Generale, e del Responsabile del III settore, in calce riportato;

Vista la legge regionale n. 15 del 30 settembre 2014 e ss.mm.ii.;

Visto il vigente regolamento di contabilità approvato con deliberazione n. 8 del 14/03/2012;

Visto il vigente regolamento di organizzazione e accesso all'impiego, approvato con delibera n.29 del 29/12/2010;

Con voti favorevoli ed unanimi, resi per alzata di mano dai 4 consiglieri presenti,

DELIBERA

1. **di prendere atto** della relazione del Responsabile UTA relativa ai terreni appartenenti al patrimonio dell'ASP siti in agro di S. Nicandro G. località "*Canale Vallone*" e località "*Camardella*", come individuati in premessa;
2. **di dare atto che** per tali appezzamenti, non risultando possibile per le ragioni tutte esplicitate in narrativa né la conduzione diretta né la stipula di contratti di affidamento ai sensi della L. n.203/1982 sui patti agrari, e risultando poco praticabile e comunque molto onerosa per l'ASP la relativa sorveglianza, l'unica soluzione vantaggiosa appare la concessione in comodato d'uso a terzi che, a fronte dell'obbligo di mantenere e conservare il bene ricevuto con cura e diligenza, può ricavare i modesti frutti traibili dai fondi concessi;
3. **di autorizzare**, pertanto, la concessione in comodato d'uso a terzi di tali fondi mediante il cosiddetto "*precario immobiliare oneroso*", applicando i criteri elencati nella parte narrativa dalla lettera a) alla lettera g) e da intendersi qui integralmente pur se non materialmente riportati;