

MARCHESE
FILIPPO DE PICCOLELLIS
Azienda Pubblica di Servizi alla Persona

Prot.432/1 del 12.10.2026

DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO

N.23

OGGETTO: Contratto di fitto podere 18 ex pascolo sito in Manfredonia loc. “*La Scrofolà*”. Presa d’atto della relazione tecnica del consulente dell’ASP *Marchese Filippo de Piccolellis* e successiva integrazione. Rideterminazione del canone contrattuale di fitto.

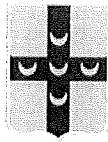
Oggi, 12 Ottobre 2026, nella sede legale dell’A.S.P. *Marchese Filippo De Piccolellis*, il Commissario Straordinario Dott. Salvatore Speranza, nominato con D.P.G.R. Regione Puglia n. 56 del 30.01.2025, e successivamente prorogato con D.P.G.R. Regione Puglia n. 212 del 16.04.2026, assistito dall’Avv. Immacolata Panettieri nella qualità di Direttrice Generale dell’Ente, ha adottato la seguente deliberazione riferita all’oggetto.

---==oo0oo==---

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

Premesso che

- con delibera commissariale n. 46 del 13.12.2022 l’ASP *Marchese Filippo de Piccolellis*, approvava l’Avviso pubblico per la concessione in affitto del podere n. 18 (ex pascolo) sito in Manfredonia loc. *La Scrofolà* di complessivi Ha 27.00.00 individuato al catasto terreni: foglio 131 p.lla 10 di Ha 00.14.19, foglio 131 p.lla 10 di Ha 12.54.01, foglio 131 p.lla 195(ex 7) di Ha 14.31.80;
- che l’importo a base d’asta per la quantificazione del canone annuo, pari ad €11.826,00, veniva previsto con relazione tecnica del consulente nominato dall’Ente, depositata al prot. 103/2 del 26.01.2022;
- che a seguito di aggiudicazione l’ASP provvedeva a stipulare con OMISSIS contratto di affitto fondo rustico in data 14.02.2023 per l’importo offerto, quale canone locativo, pari ad € 14.526,00;
- che con relazione tecnica del 31.05.2024 prot. 196/5 l’attuale conduttore OMISSIS, a mezzo del proprio tecnico di fiducia, rilevava la presenza di aree improduttive causate da una intossicazione da sodio del terreno per oltre Ha 3.50.00;
- che con ulteriore relazione peritale del 20.01.2025 il conduttore lamentava la totale improduttività di Ha 4.00,00 oltre ulteriori due aree che così specifica: 1) Ha 9.60.00 e 2) ha 7.64.00 attribuendo, “*con molta probabilità, imputabile alla presenza di un eccesso di Na a livelli di fisiotossicità conclamata che impedisce la germinazione prima ed esalta gli effetti della siccità dopo...* per tali rilievi, *la superficie improduttiva è pari a Ha 21.24.00*”;
- che l’ASP, al fine di verificare le condizioni di produttività del terreno *de quo* alla luce delle eccezioni riportate nelle perizie citate, affidava, con delibera commissariale n. 22 del 02.07.2025, incarico tecnico avente ad oggetto l’analisi e la verifica delle condizioni di produttività del terreno, denominato podere 18 *ex pascolo*, con riferimento alle eccezioni sollevate e prodotte da OMISSIS, con conseguente eventuale riparametrazione del canone di fitto relativamente alle difficoltà operative e alle limitazioni circa la redditività dell’attività agricola;



MARCHESE
FILIPPO DE PICCOLELLIS
Azienda Pubblica di Servizi alla Persona

- che con relazione tecnica prot. 525/4 del 10.11.2025 il consulente nominato dall'ASP così riferisce:
"Dall'analisi dei dati precedentemente descritti appare evidente che tali appezzamenti non possano essere paragonati con i fondi vicini per le seguenti motivazioni:

- Superficie non produttiva: Presenza di una parte della superficie totalmente improduttiva per concentrazioni elevate di cloruro di sodio;

- Orografia dei fondi: presenza di ampie zone depresse negli appezzamenti che, negli anni, hanno prodotto una destrutturazione del terreno con conseguente diminuzione della fertilità (ALLEGATI 2, 3, 4, 5, 6);

- Irregolarità degli appezzamenti che aumentano le tare improduttive e limitano la coltivazione di colture sarchiate.

Per queste motivazioni si ritiene opportuno applicare una riduzione del 35% del canone precedentemente stimato di € 438,00 e escludere dal canone la superficie improduttiva pari a ha 3.50.00. Pertanto si ha:

Canone ad ettaro = € 438,00 - 35% = € 284,70 _ Canone totale = € 284,70 x (27.00.00 - 3.50.00) = € 6.690,45";

- che al fine di approfondire e precisare le valutazioni agronomiche ed estimative già rese con la predetta relazione ed a seguito di sopralluogo eseguito in data 31.07.2026 in contraddittorio ed alla presenza dell'affittuario del fondo, si è proceduto ad una ulteriore verifica diretta delle caratteristiche pedologiche, morfologiche ed agronomiche degli appezzamenti, con particolare riferimento alle porzioni di terreno interessate da ristagni idrici ed alle conseguenti limitazioni della capacità produttiva;

- che la verifica è stata eseguita anche con riferimento alle difficoltà operative e alle limitazioni che incidono sulla redditività ordinaria dell'attività agricola;

Rilevato che

la presa d'atto della relazione tecnica del consulente dott. Angelo Leggieri, depositata agli atti dell'ASP al prot. 525/4 del 10.11.2025 e la successiva relazione tecnica agronomica integrativa, depositata agli atti dell'ASP al prot. 430/9 del 09.10.2026 consente di addivenire, per tutte le motivazioni espresse nelle citate relazioni peritali, ad una riduzione del canone contrattualmente convenuto da € 14.526,00 ad € 5.400,00;

Considerato che

la rideterminazione del canone di fitto risponde, di fatto, alla necessaria esigenza di equilibrio sinallagmatico del contratto e garanzia di godimento in conformità all'uso pattuito;

Preso atto che

- ad oggi nessun canone di fitto è stato versato dal conduttore OMISSIS il quale, per tutto quanto esposto, provvederà al versamento del canone annuo rideterminato in € 5.400,00 per le annate agrarie relative al 2023/2024 - 2024/2025 già maturate e maturande al 11.10.2026 per l'annata agraria 2025/2026;

- a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni contratte è stata versata una cauzione di € 14.526,00 a mezzo assegno circolare non trasferibile della Banca Unicredit filiale di Foggia intestato ad ASP Marchese Filippo de Piccolellis nel 14.02.2023 n. 7404674108-00 (art. 12 del contratto citato), mentre alcuna cauzione a garanzia del credito (art. 4 del citato contratto) è stata ad oggi versata all'Ente;

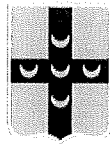
Vista la Legge Regionale Puglia n.15 del 30.09.2004 e ss.mm.ii.

Visto lo Statuto in vigore dell'ASP *Marchese Filippo de Piccolellis*;

Visto il Regolamento di Contabilità unitamente agli allegati, approvato con Delibera C.S. n. 45 del 01.12.2022;

DELIBERA

- 1. La premessa** è parte integrante e sostanziale della presente delibera e pertanto si ritiene integralmente richiamata;



MARCHESE FILIPPO DE PICCOLELLIS

Azienda Pubblica di Servizi alla Persona

2. **di prendere atto** della relazione tecnica a firma del Dott. Angelo Leggieri, depositata agli atti dell'ASP *Marchese Filippo de Piccolellis* al prot. 525/4 del 10.11.2025 e della successiva relazione tecnica agronomica integrativa, depositata agli atti dell'ASP al prot. 430/9 del 09.10.2026;
3. **di rideterminare** il canone annuo contrattualmente previsto in € 5.400,00 per tutte le motivazioni contenute nelle relazioni peritali, che qui si abbiano per riportate e trascritte;
4. **di precisare** che il contratto sottoscritto tra le parti in data 14.02.2023 resta valido in ogni sua parte ad eccezione della nuova determinazione del canone annuo in € 5.400,00 e che, anche per le annate agrarie relative agli anni 2023/2024 - 2024/2025 - 2025/2026, il canone annuo contrattualmente previsto in € 14.526,00 viene rideterminato in € 5.400,00, prevedendo un aggiornamento ISTAT sul predetto importo a partire dall'annata agraria 2026/2027;
5. **di disporre** che la presente, recante esecutività immediata, venga affissa per dieci giorni consecutivi all'Albo informatico e murale dell'ASP MARCHESE FILIPPO DE PICCOLELLIS.

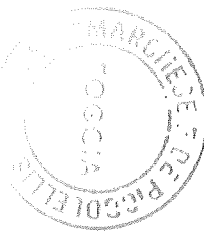
PARERE DEGLI UFFICI

Esaminata la sopra estesa deliberazione si esprime
Parere favorevole di regolarità tecnica

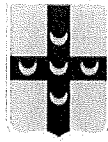
La Direttrice Generale
Avv. Immacolata Panettieri

Letto, approvato e sottoscritto.

La Direttrice Generale
Avv. Immacolata Panettieri



Il Commissario Straordinario
Dott. Salvatore Speranza



MARCHESE
FILIPPO DE PICCOLELLIS
Azienda Pubblica di Servizi alla Persona

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Prot. 435/4 del 13/10/2026

La presente deliberazione:

☒ Rimarrà/ E' stata affissa all'Albo Pretorio ed Informatico dell'ASP

Dal 13/10/2026 al 23/10/2026

☐ Con opposizione.....

☐ Senza opposizione.....

Foggia, li 13/10/2026



IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

Dott. Salvatore Speranza

Salvatore Speranza