



AVVISO DI ASTA PUBBLICA PER L'AFFITTO DI TERRENI AGRICOLI COMUNALI

Approvato dalla Giunta Comunale con deliberazione del 07.04.2025, n. 31

CAPITOLATO PER L'AFFITTO DEI TERRENI DI PROPRIETA COMUNALE

1. Amministrazione affittante.

La presente asta pubblica è indetta dal Comune di Hone, con sede in Piazza Gossweiler n.1, 11020 Hône (AO), Telefono 0125 806912, indirizzo di posta elettronica: info@comune.hone.ao.it, PEC: protocollo@pec.comune.hone.ao.it.

2. Oggetto e finalità dell'asta pubblica.

2.1. L'asta ha ad oggetto l'affitto, ad uso agricolo, di alcuni terreni comunali siti nelle vicinanze del campo sportivo comunale e nella fascia fluviale adiacente il fiume Dora Baltea, della superficie complessiva di 22.372 mq di terreno.

2.2. L'asta mira al perseguimento degli obiettivi prioritari della politica regionale agricola e di sviluppo rurale quale declinazione, a livello territoriale, della normativa europea e nazionale, con particolare riferimento:

- a) al mantenimento del tessuto agricolo sul territorio regionale, da conseguirsi attraverso il rafforzamento della competitività delle aziende agricole secondo politiche che, nel contempo, garantiscano la tutela del paesaggio, il presidio del territorio nonché la valorizzazione dei beni pubblici;
- c) alla priorità per i giovani agricoltori, al fine di assicurare un efficiente e produttivo ricambio generazionale;
- d) alla adeguata gestione delle superfici prato-pascolive e al corretto equilibrio in termini di carico animale;

L'Amministrazione concedente intende promuovere, anche ai sensi dell'art. 14 del Decreto Legislativo 18 maggio 2001, n. 228 e s.m.i.:

1. le vocazioni produttive del territorio e la tutela delle produzioni di qualità e delle tradizioni alimentari locali.
2. il sostegno e lo sviluppo dell'imprenditoria agricola locale, anche attraverso la valorizzazione delle peculiarità dei prodotti tipici, biologici e di qualità, anche tenendo conto dei distretti agroalimentari, rurali e ittici.
3. attività funzionali alla sistemazione e alla manutenzione (anche migliorativa) del territorio, alla salvaguardia del paesaggio agrario e forestale, alla cura ed al mantenimento dell'assetto idrogeologico.



3. Breve descrizione dell'oggetto.

3.1. Le aree ad uso agricolo oggetto di locazione sono identificate nella tabella sottostante, per una superficie complessiva di circa 22.372 mq.

Lotto	Proprietà	Superficie (mq)
M044	COMUNE DI HONE	4.974
FF01	COMUNE DI HONE	7.490
FF02	COMUNE DI HONE	48
FF03	COMUNE DI HONE	1.133
FF04	COMUNE DI HONE	45
FF05	COMUNE DI HONE	109
FF06	COMUNE DI HONE	86
FF07	COMUNE DI HONE	15
FF08	COMUNE DI HONE	3.866
FF09	COMUNE DI HONE	4.532
FF10	COMUNE DI HONE	74
Totale (mq)		22.372

4. Valore a base d'asta.

Il canone annuo di affitto a base d'asta è pari a € 500,00 oltre iva se dovuta.

5. Durata dell'affitto.

5.1. La durata dell'affitto è stabilita in anni 6 (sei), con decorrenza dal 01.06.2025 e scadenza al 31.05.2031.

5.2. L'affitto cessa automaticamente alla data di scadenza prevista in contratto, senza necessità di preavviso. Nella data prevista, i fondi affittati dovranno essere riconsegnati all'Amministrazione concedente liberi da persone, animali e cose.

6. Cauzioni e garanzie richieste all'affittuario.

È richiesto un deposito cauzionale a garanzia dell'esatto adempimento del contratto d'affitto pari ad **1 annualità** da costituirsi, una volta intervenuta l'aggiudicazione definitiva, a scelta dell'aggiudicatario, mediante fideiussione bancaria o assicurativa o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'articolo 106 del d.lgs. 1 settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del d.lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, o mediante versamenti in contanti previa emissione di pagoPa (contattando gli uffici comunali).

La fideiussione deve essere prestata in favore dell'Amministrazione concedente, avere validità per tutta la durata dell'affitto e prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro trenta giorni, a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione concedente.



7. Modalità di pagamento del canone.

Il canone annuo d'affitto, corrispondente a quello offerto, è pagato all'Amministrazione concedente dall'affittuario entro il **01 giugno** di ogni anno.

8. Operatori economici ammessi all'asta pubblica.

8.1. Possono partecipare:

- a) le imprese agricole, condotte da coltivatori diretti singoli o associati e/o imprenditori agricoli professionali singoli o associati;
- b) le cooperative agricole;
- c) le associazioni temporanee di scopo da costituirsi o già costituite tra i soggetti di cui alla precedente lettera a).

8.2. È fatto divieto agli operatori economici di partecipare all'asta pubblica in più di un'associazione temporanea di scopo ovvero di partecipare all'asta pubblica anche in forma individuale qualora vi abbiano partecipato in associazione temporanea di scopo.

8.3. Nel caso in cui all'asta partecipino lavoratori manuali della terra o coltivatori diretti, singoli od associati, a norma dell'art. 22, comma 1 della legge n. 11/1971, si procederà con licitazione privata o trattativa privata con i soli operatori aventi questa forma giuridica.

9. Requisiti di ordine generale.

Sono esclusi dalla partecipazione all'asta pubblica e non possono stipulare il contratto di affitto gli operatori economici:

- a) che si trovano in stato di fallimento, di liquidazione coatta o di concordato preventivo –salvo il caso di cui all'art. 186-bis del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267 – o nei cui confronti è in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- b) nei cui confronti sussista una delle cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'art. 67 del d.lgs. n. 159/2011 o un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'articolo 84, comma 4, del medesimo decreto; il requisito si applica, altresì, a tutti i soggetti che rivestono una delle cariche sociali o delle posizioni indicate all'art. 80, comma 3, del d.lgs. 50/2016 e dei cessati dalla carica nell'antecedente la data di pubblicazione dell'avviso, qualora l'impresa non dimostri che vi sia stata completa ed effettiva dissociazione dalla condotta penalmente sanzionata;
- c) che hanno riportato sentenza di condanna passata in giudicato o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per reati gravi relativi alla loro condotta professionale; il requisito si applica, altresì, a tutti i soggetti che rivestono una delle cariche sociali o delle posizioni indicate all'art. 80, comma 3, del d.lgs. 50/2016e dei cessati dalla carica nell'antecedente la data di pubblicazione dell'avviso, qualora l'impresa non dimostri che vi sia stata completa ed effettiva dissociazione dalla condotta penalmente sanzionata;
- d) che hanno commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, alle norme in materia di sicurezza e a ogni altro obbligo derivante dai rapporti di lavoro;
- e) che hanno commesso un errore grave nell'esercizio della loro attività professionale, la cui valutazione è rimessa all'Amministrazione;
- f) che hanno commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse;
- g) che hanno commesso violazioni gravi, definitivamente accertate alle norme in materia di contributi previdenziali ed assistenziali;



h) nei cui confronti è stata applicata una sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione compresi i provvedimenti interdittivi di cui all'art. 36-bis, comma 1, del D.L. 4 luglio 2006, n.223, convertito, con modificazioni dalla L. 4 agosto 2006, n. 248;

i) che versano nella situazione, causa di esclusione, di cui all'art. 1-*bis*, comma 14, della L. 18 ottobre 2001, n. 383 (Primi interventi per il rilancio dell'economia) dettato in materia di piani individuali di emersione del lavoro sommerso;

j) che versano nelle situazioni di cui all'art. 41, comma 1, del d.lgs. 11 aprile 2006, n. 198 (Codice delle pari opportunità tra uomo e donna ex art. 6 della Legge 246/2005) e di cui all'art. 44, comma 11, del d.lgs. 25 luglio 1998, n. 286 (Testo Unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero) in conseguenza di gravi comportamenti discriminatori (per motivi razziali, etnici, nazionali o religiosi):

k) che sono soggetti alla causa di esclusione di cui all'art. 36, comma 3, della L. n. 300/1970 in conseguenza della violazione dell'obbligo di applicare o far applicare nei confronti dei lavoratori dipendenti condizioni non inferiori a quelle risultanti dai contratti collettivi di lavoro della categoria e della zona di riferimento;

l) che, pur essendo stato vittima dei reati previsti e puniti dagli articoli 317 e 629 del codice penale aggravati ai sensi dell'articolo 7 del decreto-legge 13 maggio 1991, n. 152, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 1991, n. 203, non risulti aver denunciato i fatti all'autorità giudiziaria, salvo che ricorrano i casi previsti dall'articolo 4, primo comma, della legge 24 novembre 1981, n. 689.

11. Termine per il ricevimento delle offerte.

Il termine per il ricevimento delle offerte scade il **29.04.2025, alle ore 12.00**, ed è perentorio.

12. Modalità di presentazione e contenuti delle offerte.

12.1. Il plico contenente l'offerta e la relativa documentazione deve pervenire, a mezzo posta o a mani o a mezzo PEC, pena l'esclusione, all'indirizzo di cui all'art. 1 del presente avviso, entro il termine perentorio al punto precedente dell'avviso medesimo. Il recapito, quanto a integrità e tempestività del plico, è ad esclusivo rischio del mittente; data e ora del recapito sono certificati dall'apposizione del timbro di protocollo in arrivo da parte dell'Amministrazione concedente.

12.2. Il plico deve essere chiuso, controfirmato sui lembi di chiusura e recare all'esterno l'indicazione della denominazione o ragione sociale, del codice fiscale, dell'indirizzo e dei numeri di telefono e di fax dell'operatore economico mittente (in caso di associazione temporanea di scopo, vanno riportati sul plico i dati identificativi di tutti gli operatori economici che la costituiscono) e la seguente dicitura: «Offerta per l'affitto, ad uso agricolo, dei terreni comunali in Loc. Saint Grat – Non aprire».

12.3. Nel plico devono essere inserite, pena l'esclusione, due buste debitamente sigillate, riportanti il nominativo del concorrente e recanti le seguenti indicazioni:

- Busta A – documentazione amministrativa
- Busta B – offerta economica

12.4. All'interno della "Busta A documentazione amministrativa" devono essere inseriti:

12.4.1 Domanda di partecipazione e contestuale dichiarazione generale, in bollo da euro 16,00, di cui al modello allegato **1**, compilata e sottoscritta dall'operatore economico (in caso di persona fisica) o dal suo legale rappresentante (in caso di persona giuridica), corredata di copia fotostatica di documento di identità valido del sottoscrittore. In caso di associazione temporanea di scopo, la domanda di partecipazione e contestuale



dichiarazione generale deve essere prodotta da tutti gli operatori economici componenti l'associazione medesima.

12.4.2 In ipotesi di associazione temporanea:

a) se già costituita: **atto costitutivo dell'associazione** contenente l'identificazione dei mandanti e del mandatario, unitamente al **mandato collettivo irrevocabile con rappresentanza** conferito dai primi al secondo, e risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata (o copia autentica di esso);

b) se non ancora costituita: **dichiarazione redatta su carta libera**, sottoscritta, **pena l'esclusione**, da tutti i soggetti componenti l'associazione attestante il loro impegno, in caso di aggiudicazione, a conferire mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi, identificato nella dichiarazione come mandatario, il quale stipulerà il contratto di affitto in nome e per conto proprio e dei mandanti.

12.5. All'interno della "Busta B – offerta economica" deve essere inserita:

Dichiarazione di offerta economica, in carta libera, di cui al modello allegato, contenente l'indicazione, in cifre ed in lettere, della **percentuale di rialzo** offerta rispetto al canone annuo di affitto a base d'asta (€ 500,00 oltre iva se dovuta) sottoscritta dall'operatore economico (in caso di persona fisica) o dal suo legale rappresentante (in caso di persona giuridica). In caso di associazione temporanea di scopo, la dichiarazione di offerta economica deve essere sottoscritta da tutti gli operatori economici componenti l'associazione medesima, se questa non è ancora costituita, o soltanto dal mandatario, se invece è già costituita. Deve essere allegata copia del documento di identità del sottoscrittore.

13. Criterio di aggiudicazione.

13.1. L'aggiudicazione del contratto di affitto è disposta con il criterio del maggior rialzo rispetto al canone a base d'asta. Le offerte dovranno essere, o PARI o SUPERIORI al suindicato prezzo base di € 500,00. Si procederà all'aggiudicazione anche nel caso che dovesse essere presentata una sola offerta, purché questa sia PARI o SUPERIORE al prezzo base indicato in premessa.

13.7. In caso di parità di rialzo, si procederà per estrazione a sorte.

14. Procedura di gara.

14.1. Le operazioni di gara si svolgono in seduta pubblica **il giorno 30.04.2025, alle ore 09.30**, nel luogo indicato nell'art. 1 del presente avviso e, se necessario, possono essere aggiornate ad ora e giorno successivi.

14.2. Durante la seduta pubblica il Seggio di gara procede, nell'ordine:

a) a verificare che gli intervenuti alla seduta abbiano titolo a partecipare, a formulare eventuali osservazioni o chiarimenti in nome e per conto degli operatori economici offerenti e a presentare eventuali offerte migliorative;

b) a verificare l'integrità e la tempestività dei plichi pervenuti;

c) ad accertare la completezza e la regolarità della documentazione presentata; qualora emergano irregolarità tali da non compromettere la parità di trattamento fra concorrenti né l'interesse dell'Amministrazione concedente, ad invitare il legale rappresentante del concorrente o suo delegato, se presenti, a regolarizzare il documento o a fornire chiarimenti;

d) ad aprire la busta A – documentazione amministrativa e verificare la regolarità formale del suo contenuto, eventualmente disponendo l'esclusione in caso di irregolarità.



e) all'apertura delle offerte economiche, e a verificarne la completezza e la regolarità formale in relazione a quanto previsto nell'avviso;

f) a dare lettura del contenuto della offerta economica;

g) a redigere la graduatoria delle offerte e a proporre l'aggiudicazione provvisoria del contratto d'affitto.

14.3. L'aggiudicazione è disposta a favore del concorrente primo graduato, salvo abbiano presentato richiesta coltivatori, singoli o associati, insediati su fondi contigui al bene oggetto della concessione, che avranno preferenza a norma dell'art. 22, comma 3 della l. 11/1971.

14.4. L'aggiudicazione diventa efficace dopo la verifica d'ufficio, da parte dell'Amministrazione concedente, del possesso da parte dell'aggiudicatario del possesso dei requisiti generali e speciali richiesti.

15. Informazioni complementari.

15.1. L'aggiudicazione definitiva, anche quando integrata nella sua efficacia dall'esito dei controlli, è soggetta alla ulteriore condizione sospensiva del mancato esercizio del diritto di prelazione da parte dell'affittuario uscente. A tale scopo l'Amministrazione concedente comunica all'affittuario uscente, mediante lettera raccomandata A.R. da inviarsi entro 10 (dieci) giorni dalla intervenuta efficacia dell'aggiudicazione definitiva, l'offerta aggiudicataria; l'affittuario uscente ha diritto di prelazione se, entro 45 (quarantacinque) giorni dal ricevimento della predetta comunicazione, offre condizioni uguali a quelle dell'offerta aggiudicataria, **sia sotto il profilo tecnico sia sotto quello economico**, ivi compresa l'accettazione degli obblighi contrattuali specifici di cui all'art. 16.

15.3. È vietato il subaffitto e ogni altra forma di cessione dei fondi affittati.

15.4. Tutte le spese relative alla stipulazione del contratto d'affitto sono a carico dell'affittuario.

15.5 Per ogni eventuale chiarimento contattare l'ufficio tecnico comunale al n. 0125 806912.

16. Obblighi contrattuali specifici.

16.1. L'affittuario – **tenuto conto degli obiettivi prioritari di cui all'articolo 2.2** – ha l'obbligo di:

- a) non usare alcun tipo di fertilizzante chimico;
- b) non usare pesticidi, diserbanti e disseccanti;
- c) limitare lo sviluppo di erbe ed arbusti infestanti nonché della flora nitrofila, adottando opportune pratiche agricole (es. taglio, sfalcio, concimazioni corrette ecc.);
- d) mantenere il decoro e la pulizia dei pascoli provvedendo alla rimozione di materiali deturpanti per l'ambiente;
- e) conservare e custodire i terreni oggetto del presente contratto con diligenza, a mantenere un buon livello di fertilità del terreno con regolare apporto di letame maturo,
- f) non destinare i terreni ad altri usi che non siano quelli previsti dal presente contratto;
- g) non sub-affittare i terreni in argomento se non dietro apposita richiesta ed autorizzazione dell'Amministrazione comunale.

A seguito del comprovato verificarsi di fatti eccezionali, anche di natura sanitaria, l'Amministrazione concedente può concedere, previa motivata richiesta dell'affittuario, deroghe ai suddetti obblighi contrattuali;

16.2. L'inosservanza degli obblighi indicati nell'art. 16.1, è causa di risoluzione del contratto d'affitto ai sensi dell'art. 1456 c.c. e comporta l'incameramento del deposito cauzionale di cui alla sezione 6, fatta salva la risarcibilità del danno ulteriore.



16.3. L'inosservanza degli obblighi di cui alle altre lettere dell'art. 16.1. darà luogo all'applicazione di penali e, se del caso, all'incameramento del deposito cauzionale previsto, fatta salva la risarcibilità del danno ulteriore.

17. Rinvio.

Per tutto quando non espressamente previsto nel presente avviso, si applicano le norme di cui al r.d. 827/1924 ed al d.lgs. 50/2016, in quanto compatibili.

Hone, lì 04.04.2025

Il Segretario Comunale

Paola ROLLANDOZ

Documento firmato digitalmente

Allegati.

1. Modello di domanda di partecipazione (A).
2. Modello di dichiarazione di offerta economica (B).
3. Elenco lotti.
4. Piano assegnazione terreni Comune di Hône.