



COMUNE DI URBINO
SETTORE MANUTENZIONE PATRIMONIO – PROGETTAZIONE OPERE
PUBBLICHE

BANDO DI ASTA PUBBLICA PER L’AFFITTO DI TERRENI AGRICOLI SITI NEL
COMUNE DI URBINO TRAMITE PATTI IN DEROGA ALLA LEGGE 203/1982

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Vista la deliberazione di Giunta Comunale n. 208 del 26.10.2016 immediatamente esecutiva
Vista la determinazione del sottoscritto Responsabile n. 345 del 29.11.2016

RENDE NOTO CHE

-il Comune di Urbino, in qualità di proprietario dei terreni agricoli più sotto descritti ed oggetto del presente bando, intende procedere ad un’asta pubblica per la concessione in affitto dei medesimi, suddivisi in n.3 lotti , tramite patti in deroga alla Legge 203/1982, in conformità alle condizioni del presente bando

- a tal fine il giorno 23 del mese di gennaio 2017, con inizio alle ore 10,00, presso la sede dell' Ente, in Urbino, Via F.Puccinotti, 3 , avrà luogo un' asta pubblica ad unico e definitivo incanto, ai sensi degli artt.73, lettera c) e 76 del R. D.23 maggio 1924, n.827 e s.m.i., per la concessione in affitto dei seguenti terreni , al canone annuale a base di gara come sotto indicato all’art.2 :

Art.1 TERRENI OGGETTO DI AFFITTO

LOTTO n.1	Denominazione	Foglio	Map.	Sup.	Qualità	Destinazione Urbanistica
	Podere Peschiera	164	92	4.310	Sem. 1	Parco Urbano
		164	14	10.291	Sem. 2	
		164	14	5.393	Pasc. A. 1	
		115	164	21.698	Sem. 3	
		115	164	1.857	Pasc. A. 2	
				Totale Ha 4.16.92		
	Denominazione	Foglio	Map.	Sup.	Qualità	Destinazione Urbanistica
	Podere	167	31	1.211	Sem. 3	
		167	35	19.800	Sem. 3	
		167	35	7.071	Sem Arb 2	

LOTTO n.2	Bernardine	167	135	944	Sem. 3	Parco Orientato delle Cesane Tutela integrale
		167	136	9.412	Sem.3	
		167	137	3.331	Sem. 3	
		167	138	720	Sem. 3	
		167	139	5.726	Sem. 3	
		167	32	1.422	Bosco C.	
		167	36	2.713	Bosco C.	
				Totale Ha 5.11.39		
LOTTO n.3	Denominazio ne	Foglio	Map.	Sup.	Qualità	Destinazione Urbanistica
	Podere Il Monte	168	114	4.285	Sem. Arb.	Parco Orientato delle Cesane
		168	103	10.704	Sem. 3	
		167	126	15.942	Sem. 5	
		167	125	8.166	Sem Arb. 6	
		167	128	5.050	Sem. 5	
		167	127	200	Prato 2	
		167	127	20.086	Pascolo 3	
		167	129	1.760	Incolt p. u	
		168	154	3.651	Pascolo 3	
		Totale Ha 6.98.44				

Si fa presente che tutti i Lotti oggetto del presente avviso sono concessi con contratti di affitto in deroga agli artt. 1 e 22 della Legge 3.5.1982, n. 203 fino al 10.11.2021.

Gli immobili vengono affittati a corpo e non a misura e nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trovano alla data del presente avviso, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, note e ignote e con tutte le relative azioni, rapporti e diritti, oneri, pertinenze, accessori ed accessioni, manifeste e non manifeste, nulla escluso o eccettuato.

L' Amministrazione Comunale non assume responsabilità alcuna in caso di esercizio, da parte di qualsiasi soggetto avente diritto, della prelazione agraria loro spettante ai sensi di legge.

Pertanto sarà onere dei concorrenti quello di acquisire autonomamente tutte le necessarie informazioni al riguardo sugli immobili oggetto del presente bando, prenderne visione sul posto ed, eventualmente, a richiedere informazioni presso gli uffici del Settore Manutenzione patrimonio-Progettazione opere pubbliche.

ART.2 CANONE ANNUO/ PREZZO A BASE D'ASTA

Il prezzo a base d'asta , coincidente con il canone annuo, è fissato a corpo e non a misura per ogni lotto, come segue:

LOTTO	PREZZO A BASE D'ASTA
n.1 PODERE PESCHIERA	€ 500,00/ANNO
n.2 PODERE BERNARDINE	€ 800,00/ANNO
n.3 PODERE IL	€ 700,00/ANNO

Art.3 METODO D'ASTA

L'asta sarà tenuta con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta indicato dall'Amministrazione ai sensi dell'art. 73, lettera c, e art. 76 del R.D. 23.05.1924 n. 827. Ciascun partecipante può formulare offerte per ciascun lotto posto in gara.

ART. 4 DURATA

In espressa deroga alle norme di cui alla Legge n. 203/1982, in quanto a durata e rinnovo, la durata dell'affitto è fissata in cinque anni, dalla data di stipula del contratto e comunque fino al termine della quinta annata agraria, ovvero il 10 novembre 2021.

Non è prevista alcuna possibilità di rinnovo del contratto, né tacità né per iscritto.

Al termine della sua durata il contratto scadrà improrogabilmente e senza necessità di formale disdetta da parte dell'Amministrazione Comunale.

Alla scadenza l'affittuario dovrà lasciare libero il fondo da persone e cose, rinunciando sin da ora al rinnovo o alla prosecuzione ed alle proroghe legali se esistenti, senza che allo stesso sia dovuto alcun indennizzo o compenso di nessun genere e a qualsiasi titolo.

Art.5 REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

All'asta possono partecipare coltivatori diretti iscritti all'INPS, imprenditori agricoli, imprenditori agricoli professionali iscritti all'INPS, società agricole (in tutte le forme) con presenza di almeno un socio iscritto all'INPS in qualità di coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale, che non si trovino in situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione.

Sono altresì esclusi dalla presentazione dell'offerta i titolari di altri rapporti giuridici con l'Amministrazione Comunale in relazione ai quali gli stessi non risultino in regola con eventuali obblighi di pagamento e/o abbiano in corso procedure esecutive di recupero del credito da parte del Comune di Urbino. Nell'ambito di ciascun nucleo familiare potrà partecipare alla gara un solo componente, pena l'esclusione delle offerte degli altri componenti oltre la prima presentata.

ART. 6 CONDIZIONI DI GARA

I partecipanti alla presente procedura devono accettare indistintamente le condizioni indicate nel presente bando e nei relativi allegati, ed in particolare quelle di seguito indicate:

- è fatta salva la facoltà del Comune di Urbino di recedere anticipatamente, in qualsiasi momento, per qualsiasi motivo in tutto o in parte dal contratto, con un preavviso non inferiore a 6 (sei) mesi o al più tardi al termine del raccolto, da comunicare con raccomandata a/r o comunicazione con posta certificata, senza che l'affittuario abbia diritto ad alcun indennizzo

- in caso di insufficiente preavviso per il rilascio del terreno con coltivazioni in corso, non sarà dovuto alcun indennizzo salvo i frutti pendenti

- **L'affittuario dovrà :**

- impegnarsi ad effettuare sui terreni oggetto di affitto solo colture annuali

- mantenere le iniziali condizioni di fertilità del fondo, con il limite del rispetto della destinazione economica del bene e dell'ordinamento colturale

- provvedere alla buona manutenzione ed efficienza di tutte le strade di accesso al fondo, canali, fossi e opere di drenaggio siti sul fondo o esterni di natura consorziale, saranno a totale carico dell'affittuario altresì le tasse e/o i costi per eventuali trattamenti fitosanitari

- non effettuare sui terreni oggetto del presente contratto alcuna attività di asporto di terreno, di ghiaia, di sabbia e di alcun genere
- non potrà effettuare miglioramenti di nessun genere, se necessari dovranno essere richiesti e concordati con la proprietà e fin da ora l'affittuario rinuncia alle pretese del migliorato ed ai benefici derivanti dagli articoli 16-17-18-19-20 della legge 203/82 succitata, sarà tenuto invece a tutta la manutenzione ordinaria prevista dall'art. 1609 del Codice Civile
- dovrà rinunciare altresì alla retribuzione dell'indennità di fine rapporto eventualmente spettante al termine del presente contratto e pertanto nulla gli sarà dovuto, al momento del rilascio, a qualsivoglia titolo dal Comune di Urbino, (durata, proroga, canone, equo-canone, migliorie, indennità ex art.43 e 50 legge 203/82, prelazione sull'affitto, incremento legnoso, colonica, etc, nulla escluso o eccettuato)
- saranno a suo carico tutti i rischi derivanti dall'impresa agricola, per tutto il periodo contrattuale.
- il canone annuo di affitto, così come determinato a seguito dell'aggiudicazione, sarà aggiornato, a partire dal secondo anno di durata del contratto, in base al 100% dell'indice ISTAT, in deroga a quanto previsto dalla L. 203/1982
- è fatto assoluto divieto per l'affittuario di effettuare contratti di subaffitto, sublocazione e comunque di subconcessione dei terreni oggetto di affitto
- il mancato pagamento del canone di affitto entro novanta giorni dalla scadenza costituirà in mora l'affittuario senza necessità di richiesta scritta con l'obbligo di corrispondere gli interessi, al tasso legale, e comporterà la risoluzione del contratto d'affitto.
- lo stato dei terreni oggetto del presente avviso sarà quello risultante alla data di consegna degli stessi, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve
- l'affitto è concesso ai fini agricoli e pertanto è ammesso esclusivamente l'utilizzo del terreno per la pratica agricola
- l'affittuario è obbligato ad esercitare l'attività agricola direttamente e, quindi, a non subaffittare il terreno concesso in affitto, pena la risoluzione del contratto in danno del concessionario
- ai sensi dell' art. 2051 del codice civile, l'affittuario dovrà esonerare espressamente il Comune di Urbino da ogni responsabilità per danni alle persone e/o alle cose anche di terzi.

Art.7 MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA PUBBLICA

Per partecipare alla gara ogni concorrente dovrà far pervenire UN PLICO , sigillato con ceralacca o nastro adesivo e firmato sui lembi di chiusura dal soggetto partecipante, all'Ufficio Protocollo del Comune di Urbino , Via F.Puccinotti 3 - 61029 URBINO (PU) entro e non oltre le ore **13,00 del giorno 20 gennaio 2017**, per posta con lettera raccomandata a.r., oppure tramite servizi privati di recapito postale autorizzati secondo legge, od anche con consegna personale del concorrente, con l'indicazione dell'oggetto della gara, del mittente e del destinatario.

Farà fede la data riportata nel timbro di acquisizione al protocollo dell' Ente.

Il detto plico, a pena di esclusione, dovrà riportare, oltre all' indirizzo ed alla denominazione del mittente, la seguente dicitura :

“ Offerta per la concessione in affitto di terreno agricolo di proprietà comunale - Lotto n.- canone annuale a base d'asta €. posto in Comune di Urbino..... Loc. indetta per il giorno”

Il recapito del plico entro il termine suddetto è ad esclusivo rischio del mittente, declinando il Comune qualsiasi responsabilità al riguardo.

Le buste pervenute oltre il detto termine non saranno ritenute valide e, pertanto, non verranno aperte per esaminare il contenuto, né verranno restituite ai mittenti.

Il Comune non assume alcuna responsabilità circa ritardi dovuti a disservizi degli incaricati della consegna.

Si precisa, ai fini della consegna a mano o tramite corriere, che l'Ufficio Protocollo Comunale osserva i seguenti orari di apertura: dal LUNEDI' al SABATO dalle 8,30 alle 13,30.

All'interno del plico stesso dovranno essere inserite A PENA DI ESCLUSIONE, due buste separate, a loro volta sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura e contenenti precisamente:

BUSTA A)

1) **Domanda di ammissione alla gara** (redatta conformemente al **Modello istanza con dichiarazione – Allegato 1** ed al **Modello dichiarazione aggiuntiva - Allegato 2**, in caso di **partecipazione congiunta di più concorrenti (vedi punto 3)**, allegati al presente Bando d'asta), contenente indicazione del lotto o dei lotti per i quali si concorre, le generalità complete e la relativa qualifica del firmatario dell'istanza (persona fisica o titolare o rappresentante legale del concorrente) con l'indicazione del cognome e nome, il luogo e la data di nascita, la residenza, il codice fiscale, numero telefono, la PEC e indirizzo e-mail, e gli estremi di identificazione del concorrente stesso (per le imprese individuali, società o enti di qualsiasi tipo, indicare la denominazione o ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita Iva, il numero telefono, la PEC e l'indirizzo e-mail).

Detta istanza dovrà contenere, a pena di esclusione, un'unica dichiarazione cumulativa, ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/00, sottoscritta con firma leggibile dalla persona fisica o titolare o rappresentante legale del concorrente ed essere presentata unitamente a fotocopia di un documento di identità del firmatario in corso di validità.

BUSTA B)

2) **Offerta economica**, debitamente bollata con bollo da € 16,00 riportante, per il lotto al quale si intende partecipare, l'indicazione in cifre ed in lettere del canone offerto, che dovrà essere in aumento rispetto al prezzo a base d'asta.

L'offerta deve essere redatta in lingua italiana e sottoscritta dall'offerente firmatario della domanda di ammissione di cui al precedente punto 1), utilizzando preferibilmente il **Modello offerta – Allegato 3** o **Modello offerta partecipazione congiunta– Allegato 4**, in caso di **partecipazione congiunta di più concorrenti (vedi punto 3)**, allegati al presente Bando d'asta.

Tale BUSTA B, CHIUSA E CONTROFIRMATA SUI LEMBI DI CHIUSURA, DEVE RECARE ALL'ESTERNO LA DICITURA "OFFERTA ECONOMICA LOTTO" ED ESSERE INSERITA NEL PLICO GENERALE.

In caso di offerte per più di un Lotto le stesse devono essere presentate singolarmente, secondo quanto indicato al punto2) suddetto e inserite nel Plico generale insieme alla BUSTA A, che quindi dovrà contenere tante BUSTE B quanti sono i lotti per i quali i partecipanti intendono presentare offerta. Queste devono essere debitamente sigillate e riportare l'indicazione del numero del lotto al quale si riferisce l'offerta.

3) **Sono ammesse offerte congiunte:**

nel caso in cui più persone fisiche o giuridiche intendano partecipare alla gara congiuntamente, l'immobile sarà affittato in modo indiviso a favore degli aggiudicatari. In tal caso ,a pena di esclusione l'UNICO PLICO GENERALE dovrà contenere:

- l'istanza di ammissione di cui al punto 1) compilata e sottoscritta da ciascun partecipante utilizzando ciascuno preferibilmente il **Modello istanza con dichiarazione – Allegato 1** e compilando anche le specifiche dichiarazioni aggiuntive contenute nel **Modello dichiarazione aggiuntiva - Allegato 2**, allegati al presente Bando d'asta.

- l'offerta economica di cui al punto 2) che deve essere unica e sottoscritta da tutti i partecipanti (utilizzando preferibilmente il **Modello offerta partecipazione congiunta– Allegato 4**) allegato al presente Bando d'asta.

Il Plico, qualora non fosse confezionato come sopra indicato, verrà escluso dalla gara.

Sono ammesse solo offerte in aumento rispetto alla base d'asta.

Sono ammesse offerte per procura e per persone da nominare nei termini previsti dall'art.1402 del Codice Civile.

Nel caso di offerte effettuate a mezzo di procuratore, dovrà essere allegata la procura in originale o copia autenticata .

Art.8 AVVERTENZE PARTICOLARI

I requisiti richiesti per la partecipazione all'asta pubblica devono essere posseduti alla data di scadenza del termine stabilito per la presentazione della domanda di ammissione.

La mancata o la irregolare presentazione della domanda di partecipazione e/o documentazione richiesta dal presente bando, nonché l'irregolare modalità di presentazione dell'offerta, sarà causa di esclusione dalla gara.

Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono, pertanto, immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti del Comune è subordinato alla stipula del contratto. L'offerta presentata è vincolante per un periodo di 180 giorni.

Gli offerenti non potranno avanzare alcuna pretesa nei confronti dell'Ente per mancato guadagno o per costi sostenuti per la presentazione dell'offerta.

Ogni decisione in ordine all'aggiudicazione è riservata all'Amministrazione e pertanto il presente Bando non impegna la stessa.

Il verbale di gara non costituisce contratto.

Il Presidente della gara si riserva la facoltà insindacabile di non dar luogo alla gara o di rinviarne la data a causa di gravi impedimenti, senza che i concorrenti possano accampare alcuna pretesa al riguardo.

Art.9 CAUSE DI ESCLUSIONE

Sarà motivo di esclusione dalla gara:

- a) offerte presentate senza l'osservanza in tutto o in parte delle modalità e condizioni contenute nel presente bando di gara
- b) offerte espresse in modo indeterminato o condizionato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o altrui (si precisa che non hanno efficacia eventuali dichiarazioni di ritiro o dichiarazioni sostitutive o aggiuntive delle offerte già presentate)
- c) mancanza anche di uno solo dei documenti o dichiarazioni richieste, loro irregolarità o non conformità a quanto richiesto
- d) offerte presentate inferiori all'importo a base di gara

Il Comune di Urbino si riserva di effettuare controlli e verifiche sulla veridicità delle autocertificazioni prodotte dall'offerente anche successivamente all'aggiudicazione e prima della stipulazione del contratto di affitto.

Resta inteso che la non veridicità delle autocertificazioni comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la non stipulazione del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario, salve comunque le responsabilità penali.

L'aggiudicatario è tenuto all'osservanza dei termini (comunque non inferiori a 10 gg. dalla comunicazione di avvenuta aggiudicazione) che il Comune provvederà ad assegnare per la stipula del contratto di affitto in deroga, ai sensi delle norme sopraindicate, con l'assistenza dei Rappresentanti provinciali dell'Organizzazione professionale agricola a cui aderisce l'offerente.

L'aggiudicazione risulterà definitiva per l'Amministrazione Comunale soltanto dopo che sia stato verificato il possesso dei requisiti dichiarati in sede di offerta da parte dell'aggiudicatario.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà insindacabile di procedere alla revoca del presente bando, anche parziale, qualora lo consiglino motivi di necessità, di opportunità e di non procedere alla aggiudicazione anche in presenza di offerte valide in qualunque momento e fino alla stipula del contratto, senza che il provvisorio aggiudicatario abbia nulla a pretendere e l'eventuale recesso sarà comunicato all'aggiudicatario a mezzo raccomandata.

Non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento o diminuzione di prezzo, per qualunque materiale errore nella descrizione dei lotti, o nella determinazione del prezzo, nella indicazione della superficie, dei confini, numeri di mappa e coerenze, e per qualunque differenza.

Tutte le spese necessarie e conseguenti alla stipula del contratto di affitto sono a totale carico all'affittuario, ivi comprese le spese di registrazione nella misura del 100%.

L'affitto dei lotti oggetto del presente bando è escluso dal campo di applicazione dell'IVA.

Per quanto non espressamente previsto nel presente avviso, si rinvia alle norme ed alle condizioni previste dal Regolamento di Contabilità Generale dello Stato approvato con R.D.25.05.1924, N. 827.

Art.10 MODALITA' DI GARA - METODO DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE – FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA - AGGIUDICAZIONE

La concessione in affitto dei terreni oggetto del presente avviso avverrà previo esperimento di asta pubblica, mediante offerte segrete da confrontarsi con il canone annuale posto a base d' asta indicato per ciascun lotto del presente avviso, ai sensi degli artt.73, lett.c) del R.D.23 maggio 1924, n. 827 e ss.mm.ii.

L'aggiudicazione sarà fatta, **per ciascun lotto**, a favore di colui che avrà presentato l'offerta economica **più alta, in aumento rispetto al canone annuo posto a base di gara.**

L'aggiudicazione si intende definitiva e ad unico incanto e avrà luogo anche in presenza di una sola offerta giudicata valida ai sensi dell'art.65 comma 1, punti 9 e 10 del R.D.23.5.1924 n.827, che dovrà comunque esse superiore al canone annuale a base d'asta.

Nell'ipotesi che venga riscontrata discordanza tra il prezzo indicato in lettere e quello indicato in cifre sarà riterrà valida l'indicazione più vantaggiosa per l' Amministrazione Comunale.

Sono ammesse offerte per più di un Lotto, purché presentate singolarmente.

Le offerte, a pena di esclusione, devono riguardare l' intero complesso costituente il singolo lotto, nessuna parte esclusa.

Nel caso che due o più concorrenti presentino offerta di uguale importo ed essa sia più vantaggiosa per l' Amministrazione Comunale, si procederà nella medesima seduta ad una licitazione tra di essi soli ad offerte segrete; colui che risulterà il miglior offerente, sarà dichiarato aggiudicatario.

In assenza di tali offerenti o, se gli stessi presenti, non intendano migliorare l' offerta, la sorte deciderà chi debba essere l' aggiudicatario.

Non sono ammesse offerte indeterminate o condizionate.

Art.10 INFORMAZIONI

Il presente avviso d' asta verrà affisso per giorni trenta all' Albo Pretorio Informatico del Comune di Urbino e reso disponibile nel sito Internet del medesimo all' indirizzo web: www.comune.urbino.pu .it, nonché inviato alle Organizzazioni sindacali di categoria locali per opportuna pubblicità.

Tutta la documentazione di gara è comunque disponibile presso il Comune di Urbino e chiunque ne abbia interesse potrà prendere visione o ritirare copia della modulistica, ed assumere ogni altra informazione presso gli uffici del Settore Manutenzione patrimonio-Progettazione opere pubbliche – Via Santa Chiara 24 – Urbino – email mmandolini@comune.urbino.ps.it ; PEC comune.urbino@emarche.it Tel. 0722 309705 - 706-309259.

Responsabile del procedimento è l'arch. Mara Mandolini Responsabile del Settore Manutenzione patrimonio-Progettazione opere pubbliche

Informativa ex art. 13 D.Lgs. 196/2003

I dati personali richiesti dal presente bando sono necessari e utilizzati esclusivamente ai fini del procedimento di gara e della eventuale successiva stipula del contratto. Tali dati saranno utilizzati secondo le disposizioni di legge e potranno essere comunicati:

- al personale interno all'amministrazione interessato dal procedimento di gara e suoi consulenti;
- ai concorrenti che partecipano alla seduta pubblica di gara, ad ogni altro soggetto che abbia interesse, ai sensi della L. 241/1990 e ai sensi del Regolamento Comunale sull'accesso agli atti e ai documenti amministrativi;
- altri soggetti della Pubblica Amministrazione.

L'interessato potrà esercitare in ogni momento i diritti riconosciuti dall'art. 7 del D. Lgs. n. 196/2003.

Titolare del trattamento è il Comune di Urbino. Il Responsabile del trattamento è l'arch. Mara Mandolini Responsabile del Settore Manutenzione patrimonio-Progettazione opere pubbliche

L'incaricato del trattamento è il personale del Settore Manutenzione patrimonio-Progettazione opere pubbliche competente per il procedimento amministrativo.

Allegati:

- 1) **Modello istanza con dichiarazione – Allegato 1**
- 2) **Modello dichiarazione aggiuntiva Allegato 2**
- 3) **Modello offerta – Allegato 3**
- 4) **Modello offerta partecipazione congiunta– Allegato 4**
- 5) **Modello Schema di contratto-allegato 5**

Urbino, 21 dicembre 2016

Il Responsabile del Settore
Manutenzione patrimonio-Progettazione opere pubbliche
arch. Mara Mandolini

