



COMUNE DI QUATTRO CASTELLA

Provincia di Reggio Emilia

SETTORE LAVORI PUBBLICI PATRIMONIO AMBIENTE

ASTA PUBBLICA PER L’AFFITTO DI TERRENI AGRICOLI TRAMITE PATTI IN DEROGA ALLA LEGGE 203/1982

Il Comune di Quattro Castella (RE), in qualità di proprietario dei terreni agricoli sotto meglio descritti ed oggetto del presente bando, in esecuzione della deliberazione di Consiglio comunale n. 51 del 24 ottobre 2024, immediatamente esecutiva, e della determinazione del Responsabile di Settore n. 200/C del 04.11.2024

RENDE NOTO

Che il giorno **25 novembre 2024** alle ore **10.00**, nella Sede comunale, davanti al Responsabile della scrivente Area competente avrà luogo un’asta pubblica, ad unico e definitivo incanto, per l’affidamento in affitto tramite patti in deroga alla Legge 203/1982, di **3 (tre) lotti** separati e distinti, composti dai terreni agricoli così come di seguito meglio descritti.

1 - CARATTERISTICHE DEI TERRENI COSTITUENTI DUE DISTINTI E SEPARATI LOTTI

Terreni agricoli di proprietà del Comune di Quattro Castella, la cui area coltivabile, oggetto del presente bando, è la seguente:

LOTTO 1, posto nel **Capoluogo**, censito al Nuovo Catasto Terreni:

Foglio	Mappale	Porz.	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
					ha	are	ca	Domenicale	Agrario
21	264		Semin Arbor	2		99	05	Euro 56,27	Euro 79,29
21	330		Seminativo	1		29	66	Euro 19,91	Euro 26,81
21	369 parte (intero)	AA	Seminativo	2		40	00	Euro 18,59	Euro 32,02
		AB	Bosco Ceduo	1	(2)	07 (09)	51 (66)	Euro 27,07	Euro 6,50
23	8 parte (intero)		Prato	1	(2)	89 (10)	66 (40)	Euro 92,36	Euro 54,33
23	10 parte (intero)		Prato	1		09 (25)	98 (60)	Euro 11,24	Euro 6,61
23	11	AA	Seminativo	4	1	03	00	Euro 15,96	Euro 34,58
		AB	Prato	1		12	43	Euro 6,33	Euro 3,73
23	12 parte (intero)		Prato	1		36 (88)	83 (30)	Euro 38,76	Euro 22,80
23	32 parte (intero)		Prato	1	(2)	17 (66)	22 (78)	Euro 117,11	Euro 68,89
23	33 parte (intero)		Pasc Cespug	U	(1)	03 (94)	69 (60)	Euro 5,03	Euro 2,01
23	34 parte (intero)		Prato	1	(1)	02 (06)	93 (70)	Euro 46,84	Euro 27,55
24	64 parte (intero)	AA	Seminativo	3		40	00	Euro 13,43	Euro 21,69
		AB	Prato	1	(2)	16 (89)	53 (38)	Euro 127,03	Euro 74,73
24	66		Prato	1		84	00	Euro 36,88	Euro 21,69
24	67 parte (intero)	AA	Seminativo	3	1	36	00	Euro 45,65	Euro 73,75
		AB	Prato	1	1	03 (62)	48 (75)	Euro 71,45	Euro 42,03
24	69	AA	Prato	1		60	00	Euro 26,34	Euro 15,49
		AB	Bosco Ceduo	3		24	20	Euro 1,25	Euro 0,50
24	71 parte (intero)		Prato	1	1 (3)	19 (52)	91 (00)	Euro 154,52	Euro 90,90
24	72 parte (intero)		Bosco Ceduo	1	(1)	19 (34)	12 (40)	Euro 17,35	Euro 4,16
24	100		Semin Arbor	1	10	87	89	Euro 842,77	Euro 983,23

Per una superficie catastale complessiva di 21 ha, 43 are e 09 ca.

LOTTO 2, posto nel **Capoluogo** censito, al Nuovo Catasto Terreni:

Foglio	Mappale	Porz.	Qualità	Class e	Superficie			Reddito	
					ha	are	ca	Domenicale	Agrario
1	289 parte (intero)		Semin Arborato	1	1 (1)	25 (48)	00 (54)	Euro 115,07	Euro 134,25

Per una superficie catastale complessiva di 1 ha, 25 are e 00 ca.

LOTTO 3, posto nella **frazione di Montecavolo**, censito al Nuovo Catasto Terreni:

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
				ha	are	ca	Domenicale	Agrario
32	8 parte (intero)	Seminativo	1		19 (37)	20 (45)	Euro 25,14	Euro 33,85
32	9 (intero)	Vigneto	1		41 (42)	77 (87)	Euro 47,60	Euro 35,42
32	387	Semin. Arbor.	1	1	22	06	Euro 94,56	Euro 110,32
32	390	Seminativo	2		4	14	Euro 1,92	Euro 3,31
32	402 (intero)	Semin Arbor	1		36 (39)	54 (10)	Euro 30,29	Euro 35,34
32	468 (intero)	Seminativo	1	2 (2)	48 (95)	09 (01)	Euro 198,07	Euro 266,63

per una superficie catastale complessiva di 3 ha, 71 are e 80 ca.

I terreni vengono affittati **A CORPO** e non a misura, in base alla superficie catastale come sopra indicata. Pertanto, ogni annessione o difetto rispetto a tale superficie non comporterà alcuna variazione del canone e delle altre condizioni del contratto. Per l'esatta estensione del terreno fa fede la Perizia di stima descrittiva dei terreni (**Allegato 1**), allegata al presente avviso.

2 - CARATTERISTICHE DELL'ASSEGNAZIONE IN AFFITTO E CONDIZIONI PARTICOLARI

Il **canone annuo** a base d'asta **soffitto a rialzo** viene stabilito rispettivamente:

- per il **LOTTO 1** in **Euro 2.900,00 (Euro duemilanovecento/00)**;
- per il **LOTTO 2** in **Euro 710,00 (Euro settecentodieci/00)**;
- per il **LOTTO 3** in **Euro 3.110,00 (Euro tremilacentodieci/00)**.

Relativamente all'affitto del **LOTTO 1**:

- L'assegnazione dello stesso ed i relativi terreni sono gravati da servitù di passaggio gratuito, volta a consentire il raggiungimento e l'esecuzione dei lavori di apicoltura relativi agli apiari ed alle arnie attualmente insistenti sul mappale 71 da parte del proprietario degli stessi, come meglio evidenziato in colore rosso nell'allegato 1.A alla perizia di Stima;
- Il conduttore aggiudicatario è tenuto a svolgere le proprie attività nel rispetto delle norme vigenti in materia di "Rete Natura 2000", ed in particolare delle Misure generali di conservazione approvate con Deliberazione di Giunta regionale n. 79 del 22.11.2018 e delle Misure specifiche di conservazione approvate con Deliberazione di Consiglio provinciale n. 3 del 05.03.2015. Ai sensi delle suddette misure specifiche di conservazione, gli sfalci delle aree prative andranno effettuati secondo le modalità previste per la tutela degli habitat 6510 e 6210 e delle specie di uccelli in esse nidificanti. Negli habitat 6210 che caratterizzano i prati stabili alle quote più alte del sito, gli sfalci andranno effettuati nel periodo di agosto – settembre. Sono vietate le arature e qualsiasi trattamento meccanico dei terreni.

Relativamente all'affitto del **LOTTO 3**, data la vicinanza della Scuola primaria di Montecavolo, lo spandimento di effluenti di allevamento e altri fertilizzanti dovranno essere preventivamente concordati con l'Ente.

Al fine della prevenzione dei rischi di natura idrogeologica ed idraulica, i conduttori dei lotti suddetti dovranno altresì scrupolosamente dare applicazione e rispettare le norme del vigente Regolamento comunale di polizia rurale per la prevenzione del rischio idrogeologico e la tutela dei suoli e del territorio.

3 - CONDUZIONE DEI FONDI E RESPONSABILITA'

Il conduttore, compatibilmente con quanto sopra previsto all'art. 2, si obbliga a conservare le caratteristiche di fertilità dei terreni, secondo la normativa vigente sulle buone pratiche agricole. In particolare dovrà eseguire, a proprie cure e spese, ogni intervento di sistemazione poderale ed ogni intervento di successiva manutenzione.

Si obbliga inoltre di assicurare l'ordine, il decoro e la pulizia del fondo. In particolare dovrà essere garantita la permanenza delle carraie esistenti e la corretta regimentazione delle acque, attraverso la realizzazione ed il mantenimento del sistema di fossi esistente; sul fondo non è consentito il deposito, neanche temporaneo, di rifiuti di qualsivoglia natura. Ogni violazione sarà sanzionata ai sensi della vigente normativa in materia.

La destinazione del fondo è quella agricola con divieto di usi diversi anche simulati.

L'affittuario è custode del fondo. Ai sensi dell'art. 2051 del codice civile, egli esonera espressamente il Comune da ogni responsabilità per danni alle persone e alle cose anche di terzi.

I fondi saranno consegnati nelle condizioni in cui si trovano, di cui l'affittuario è tenuto a prendere preventiva visione e conoscenza, con le inerenti servitù passive ed attive, se ed in quanto esistenti o aventi ragione legale di esistere.

4 – DURATA

In deroga alla Legge 203/82 i terreni individuati al precedente art. 1 saranno affidati per il **periodo di 3 (tre) annate agrarie** decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto e comunque fino e non oltre l'11 novembre 2027, **senza possibilità di tacito rinnovo**. Alla scadenza l'affittuario si impegna, per sé e per i suoi aventi causa, a restituire i terreni liberi da persone e cose, senza nulla pretendere, incluse richieste di proroghe, alla piena disponibilità del concedente.

L'Amministrazione Comunale per casi di necessità proprie e/o per utilizzo delle aree a scopi istituzionali, può recedere dal contratto con preavviso di 6 (sei) mesi, da comunicare con raccomandata a/r o comunicazione con posta elettronica certificata (PEC) al conduttore, senza che questi abbia diritto ad alcun indennizzo, consentendo la raccolta dei frutti pendenti dell'annata agraria in corso, se esistenti.

E' consentito all'affittuario l'effettuazione, nei terreni oggetto di concessione, di opere di miglioramento fondiario esclusivamente previa autorizzazione scritta da parte del Comune. L'affittuario in qualsiasi caso non avrà diritto ad alcun compenso da parte del Comune. In caso di migliorie effettuate senza autorizzazione scritta il concessionario è obbligato a rimuovere a proprie spese tutte le opere. E' vietata la erezione sul terreno di ogni costruzione, anche a carattere provvisorio, pena la risoluzione di diritto del contratto.

Nessun indennizzo per miglioramento verrà riconosciuto al momento della cessazione del contratto di affitto, né tanto meno l'affittuario potrà avvalersi della ritenzione del fondo.

Relativamente alla prima annata agraria, qualora sia decorso il termine di inizio dell'annata agraria corrente prima dell'immissione in possesso dei terreni, il canone di affitto sarà determinato in modo proporzionale ai mesi di effettiva disponibilità da parte dell'affittuario decorrenti dalla data di stipula del contratto di affitto.

I contratti saranno stipulati con l'assistenza di una Organizzazione Professionale Agricola in deroga alle norme vigenti in materia di contratti agrari a norma dell'art. 45, comma 1 della Legge 3 maggio 1982 n. 203.

5 - SUBLOCAZIONE

E' fatto espresso divieto al conduttore di sublocare, o comunque cedere a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte, il terreno locato senza autorizzazione del Comune.

6 - SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE

L'asta è riservata ai soli iscritti alle categorie dei coltivatori diretti o imprenditori agricoli a titolo principale, Cooperative agricole o Aziende/Società agricole. L'aggiudicatario dovrà stipulare apposito contratto con l'Amministrazione pubblica. I soggetti che intendono partecipare all'asta devono inoltre essere in possesso dei requisiti di ordine "generale" che attengono all'idoneità morale.

Pertanto i concorrenti non potranno trovarsi in una delle cause di esclusione di cui all'art. 32-quater del Codice Penale e di cui all'art. 68 del R.D. n. 827/24.

7- MODALITA' DELL'OFFERTA

Gli interessati, per la presentazione dell'offerta, devono far pervenire un **plico chiuso** recante all'esterno la denominazione del proponente e la dicitura: "**ASTA PUBBLICA DEL GIORNO 25 NOVEMBRE 2024 PER L'AFFITTO DI TERRENI AGRICOLI TRAMITE PATTI IN DEROGA ALLA LEGGE 203/1982– NON APRIRE**", indirizzato al Comune di Quattro Castella, con sede in Piazza Dante 1 - **42020 QUATTRO CASTELLA**

(RE), entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 23 novembre 2024, a mezzo posta raccomandata o altra forma di recapito autorizzato oppure direttamente attraverso consegna a mano, mediante presentazione all'Ufficio Protocollo ubicato presso la sede comunale, con rilascio di apposita ricevuta, il quale osserva i seguenti orari di apertura: dal lunedì al sabato dalle 8,00 alle 13,00 e giovedì dalle 14,30 alle 17,00.

Il Comune non assume alcuna responsabilità in caso di ritardi dovuti a disservizi degli incaricati della consegna. La consegna delle offerte rimane ad esclusivo carico degli offerenti.

Il **plico chiuso** deve contenere:

1. Istanza di partecipazione in bollo da Euro 16,00, (redatta conformemente al **Modello dichiarazione – allegato 2**), con dichiarazione di insussistenza di cause di esclusione, di accettazione di tutte le norme e condizioni riportate nel presente bando, senza riserva alcuna, e di tutte le spese ed imposte presenti e future.

Tale dichiarazione dovrà essere datata e sottoscritta dall'offerente o dal legale rappresentante, qualora l'offerente sia una persona giuridica, e dovrà essere corredata da copia del documento di identità del sottoscrittore, in corso di validità;

2. Offerta economica, (redatta conformemente al **Modello offerta – allegato 3**), **da formalizzare separatamente per ciascun LOTTO d'interesse, utilizzando un singolo e distinto Modello 3 per ciascuna offerta.** L'offerta economica deve essere completa di:

- Nome e cognome, data e luogo di nascita, indirizzo, recapito telefonico, dati del legale rappresentante, sede legale, codice fiscale, partita IVA, recapito telefonico, fax ed indirizzo pec, se si tratta di persona giuridica;
- Indicazione del **canone annuo offerto** scritto sia in cifre che in lettere (in caso di discordanza varrà quanto espresso in lettere). **Sono ammesse solo offerte in aumento rispetto alla base d'asta.**

Ogni offerta economica per il lotto d'interesse, **andrà data, firmata e chiusa in una singola busta sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura**, recante all'esterno la dicitura: "OFFERTA PER IL LOTTO "1", oppure "2", oppure "3", a seconda del lotto prescelto.

Al fine dell'ammissione alla gara, occorrerà pertanto redigere un singolo **Modello offerta – allegato 3 per ciascun LOTTO per cui si intende partecipare alla gara, inserendolo poi in una busta singola sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, da inserire, a propria volta, all'interno del plico chiuso insieme alla dichiarazione di cui al punto 1.**

Il recapito intempestivo del plico, indipendentemente dalla modalità utilizzata, rimane ad esclusivo rischio dei concorrenti.

L'aggiudicatario resta vincolato alla sua offerta per 180 giorni dalla data di scadenza del presente bando.

Ai sensi dell'art. 41 comma 1 del R.D. n. 827/24, in caso di asta deserta per qualche lotto, l'Amministrazione comunale potrà procedere all'individuazione del conduttore mediante trattativa privata.

8 - MODALITA' DI GARA - METODO DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE – FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA – AGGIUDICAZIONE E PAGAMENTO DEL CANONE

Il Responsabile competente, in seduta pubblica, dopo avere effettuato l'ammissione dei partecipanti **sulla base della domanda di partecipazione di cui al Modello dichiarazione – allegato 2**, provvederà all'apertura della busta di cui al **Modello offerta – allegato 3**.

L'asta verrà aggiudicata all'offerta più alta, in aumento rispetto al canone annuo posto a base di gara.

In esito all'esame delle offerte, verrà formata una graduatoria fra i soggetti ammessi procedendo all'aggiudicazione dell'offerta più alta, che avverrà con apposita determinazione; in caso di offerte uguali, si procederà al sorteggio tra le offerte risultanti al primo posto della graduatoria.

Ai sensi dell'art. 65 n. 10 del R.D. n. 827/24, l'Amministrazione procederà **all'aggiudicazione** anche in presenza di una sola offerta valida.

Sono nulle le offerte condizionate e quelle per persona da nominare.

Sono escluse le offerte pervenute in plico non integro, come pure quelle non conformi alle prescrizioni sopra riportate.

Il **canone annuo dovrà essere corrisposto in soluzione anticipata** entro la fine di **30 (trenta) novembre di ogni anno**, tramite versamento presso la Tesoreria comunale.

9 – DIRITTO DI PRELAZIONE

Non opererà il diritto di prelazione di cui all'art. 4-bis, comma 3 della legge 3 maggio 1982 n. 203 s.m.i.

10 - ADEMPIMENTI E SPESE

L'aggiudicatario **dovrà prestare cauzione definitiva** di un importo pari alla metà di una annualità del canone, mediante fideiussione bancaria/polizza fideiussoria o mediante deposito cauzionale effettuato con bonifico bancario, così come verrà successivamente precisato in sede di stipula del contratto.

Entro 30 giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione dovrà essere sottoscritto il contratto di affitto.

Ogni spesa, comprese quelle di registrazione e di stipula del contratto sono totalmente a carico del conduttore.

Per ulteriori informazioni gli interessati potranno rivolgersi presso il Comune di Quattro Castella l'Ufficio Patrimonio Tel. 0522 249344 oppure il Coordinamento Segreterie Tel. 0522 249258, in orario d'ufficio.

11 - DISPOSIZIONI FINALI

Per quanto non espressamente previsto nella presente convenzione, si intendono qui richiamate le normative vigenti in materia.

Il presente bando, comprensivo degli allegati, è consultabile e scaricabile sul sito web comunale: **www.comune.quattro-castella.re.it**

12 - TRATTAMENTO DATI PERSONALI

I dati raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, ai sensi del d.lgs. 30 giugno 2003 n. 196 e dell'art. 13 del Regolamento Europeo n. 679/2016, esclusivamente nell'ambito della gara regolata dal presente avviso di gara.

Il Responsabile del procedimento è l'Ing. Davide Giovannini, Responsabile del Settore Lavori pubblici Patrimonio Ambiente della scrivente Amministrazione.

Allegati:

1. Perizia di Stima - scheda descrittiva dei terreni (**Allegato 1**);
2. Modello dichiarazione (**Allegato 2**)
3. Modello offerta economica (**Allegato 3**).

Il Responsabile di Settore
Ing. Davide Giovannini