

BANDO D'ASTA PUBBLICA
PER L'AFFITTO DI TERRENO AD USO AGRICOLO
SITO IN RAVENNA, ANGOLO VIA TORRE - VIA VICOLI

La Provincia di Ravenna, con sede in Ravenna – Piazza Caduti per la Libertà, 2, in esecuzione della determinazione del Dirigente del Settore Programmazione finanziaria, risorse umane, reti e sistemi informativi n. 1262 del 23/10/2024,

RENDE NOTO

che il giorno **11/11/2024 alle ore 10:00** presso gli uffici della sede provinciale, avrà luogo l'asta pubblica per la concessione in affitto, mediante patti in deroga ai sensi dell'art. 45 della L. 203/1982, dell'unità poderale sita in Ravenna – in angolo tra Via Torre e Via Vicoli, censita al C.T. del Comune di Ravenna al foglio 101, particella n. 840, per una superficie catastale complessiva di HA 1.75.50.

La suddetta unità poderale fa parte del patrimonio disponibile della Provincia di Ravenna. Per l'esatta individuazione si rinvia alla planimetria allegata al presente bando (Allegato 1), dove viene quantificata esattamente la dimensione dell'area, la viabilità, e soprattutto la presenza di una linea aerea ENEL a bassa tensione con pali di sostegno.

E' ammesso esclusivamente l'utilizzo dell'unità poderale per la pratica agricola di colture erbacee, con esclusione di usi diversi.

L'affitto è stabilito a corpo e non a misura, con riferimento alla superficie catastale complessiva dell'unità poderale. Ogni annessione o difetto rispetto alla superficie catastale sopra indicata non comporta alcuna variazione del canone e delle altre condizioni di contratto.

L'unità poderale, pertanto, sarà concessa in affitto ai soggetti che saranno individuati all'esito della gara definita dal presente bando e sarà consegnata nello stato di fatto in cui si trova, che gli offerenti sono tenuti a conoscere, con le eventuali servitù attive e passive.

L'individuazione dell'unità poderale e l'accertamento dello stato di fatto e di diritto della stessa rimane a cura degli offerenti, così come l'individuazione dei confini.

ATTENZIONE: Ai sensi dell'art. 4 bis L. 203/82 il precedente conduttore ha diritto di prelazione, come esplicitato ai commi:

“1. Il locatore che, (*omissis*), intende concedere in affitto il fondo a terzi, deve comunicare al conduttore le offerte ricevute, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, (*omissis*).

2. L'obbligo di cui al comma 1 non ricorre quando il conduttore abbia comunicato che non intende rinnovare l'affitto e nei casi di cessazione del rapporto di affitto per grave inadempimento o recesso del conduttore ai sensi dell'articolo 5.

3. Il conduttore ha diritto di prelazione se, entro quarantacinque giorni dal ricevimento della comunicazione di cui al comma 1 e nelle forme ivi previste, offre condizioni uguali a quelle comunicategli dal locatore.”

1) DURATA DEL CONTRATTO

In deroga agli artt. 1, 4 e 22 della L. 203/1982, la durata del contratto è di anni 3 (tre) a decorrere dal 11/11/2024 pertanto, alla data del 10/11/2027, il rapporto sarà rinnovabile, alle medesime condizioni, fino ad un massimo di ulteriori anni 3 (tre) con atto espresso della Provincia, senza possibilità di tacito rinnovo.

Alla scadenza del contratto, se non si è proceduto al rinnovo, l'affittuario dovrà lasciare libera l'unità poderale da cose e/o persone.

2) CANONE ANNUO

L'importo del canone di affitto per annualità agraria posto a base d'asta ammonta ad € **1.470,00**, da pagarsi in un'unica soluzione in via anticipata entro il 10 novembre di ciascun anno.

Il canone d'affitto risultante dall'aggiudicazione sarà rivalutato, a partire dal secondo anno, in misura pari al 100% dell'incremento del costo della vita per le famiglie di operai e impiegati rilevato dall'ISTAT con riferimento al mese di settembre.

3) SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE

L'asta è riservata agli appartenenti alle categorie dei coltivatori diretti, imprenditori agricoli professionali e società agricole.

4) TERMINI E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

I soggetti interessati a partecipare all'asta devono far pervenire un plico chiuso ermeticamente e controfirmato sui lembi di chiusura, recante all'esterno la scritta “NON APRIRE - OFFERTA PER L'AFFITTO DI TERRENO AD USO AGRICOLO DELLA PROVINCIA DI RAVENNA – SCADENZA ORE 12:00 DEL GIORNO 08/11/2024” e l'indicazione della ragione sociale e del recapito dell'offerente. Il suddetto plico deve essere indirizzato alla Provincia di Ravenna – Servizio Provveditorato – Piazza Caduti per la Libertà 2 - 48121 Ravenna e pervenire, mediante consegna a mano o a mezzo del servizio postale (pubblico o privato), entro le ore 12:00 del giorno 08/11/2024, a pena di esclusione.

La consegna a mano delle offerte dovrà avvenire presso l'Ufficio Relazioni col Pubblico della Provincia di Ravenna - Piazza San Francesco, 7 - 48121 Ravenna nei seguenti orari: lunedì - mercoledì - venerdì dalle ore 8.30 alle ore 13.30, martedì - giovedì dalle ore 8.30 alle ore 12.30 e dalle ore 14.30 alle ore 17.30.

All'interno del plico devono essere inserite **due distinte buste**, chiuse ermeticamente e controfirmate sul lembo di chiusura, riportanti all'esterno, oltre alla ragione sociale del concorrente, le seguenti diciture:

- **BUSTA A "Asta affitto terreno - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA"**
- **BUSTA B "Asta affitto terreno - OFFERTA ECONOMICA"**

Nella **BUSTA "A" - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA**, deve essere inserita la seguente documentazione:

- a) **dichiarazione sostitutiva**, redatta conformemente al modello "Allegato 2", attestante:
 - di aver preso conoscenza dell'immobile, di accettarne lo stato di fatto e di diritto in cui si trova e di accettarne la relativa destinazione;
 - di aver preso conoscenza e di accettare espressamente ed incondizionatamente tutte le condizioni e tutti gli oneri posti a carico dell'affittuario riportati nel presente bando e nei relativi allegati, senza alcuna riserva;
 - di non essere in alcuna delle condizioni previste dalla normativa vigente che determinano l'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione e, in particolare, di non essere stato interdetto o inabilitato. Tale autocertificazione, nel caso di partecipazione di Società, dovrà essere presentata anche da tutti i soci e dal direttore tecnico se trattasi di s.n.c., da tutti i soci accomandatari e dal direttore tecnico se trattasi di s.a.s., dai membri del consiglio di amministrazione cui sia stata conferita la legale rappresentanza, ivi compresi institori e procuratori generali, i membri degli organi con poteri di direzione o di vigilanza o soggetti muniti di poteri di rappresentanza, di direzione o di controllo, il direttore tecnico - ove presente - o il socio unico persona fisica, se si tratta di altri tipi di società o consorzi;
- di essere iscritto alla C.C.I.A.A. territorialmente competente (qualora ne ricorra l'obbligo);

La suddetta dichiarazione deve essere redatta in carta semplice e sottoscritta nella forma di cui agli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 (dichiarazione sostitutiva di certificazione e/o di atto notorio), recando in allegato la copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore o dei sottoscrittori.

Ai sensi degli articoli 43 e 71 del D.P.R. 28.12.2000, n. 445, in materia di documentazione amministrativa, la Provincia procederà a controllare la veridicità delle dichiarazioni rese, con l'avvertimento che, ferme restando le responsabilità, anche penali, di cui agli artt. 75 e 76 del D.P.R. 445 n. 2000, qualora dal controllo suddetto dovesse emergere la non veridicità del contenuto di tali

dichiarazioni, il dichiarante decadrà dai benefici eventualmente conseguiti in virtù della dichiarazione non veritiera.

Qualora, successivamente alla stipula del contratto, dovessero emergere alcune delle condizioni previste dalla normativa vigente che determinano l'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione, la Provincia procederà alla risoluzione del contratto e all'escussione della garanzia fideiussoria, salvo il risarcimento di eventuali maggiori danni.

- b) **procura speciale in originale o in copia conforme** (in caso di sottoscrizione della dichiarazione e dell'offerta economica da parte di un procuratore).

Nella **BUSTA "B" - OFFERTA ECONOMICA**, deve essere inserita l'offerta economica, redatta conformemente al modello "Allegato 3".

La suddetta offerta dovrà:

- essere corredata di marca bollo da € 16,00;
- indicare il canone di affitto annuo offerto, scritto in cifre e in lettere (in caso di discordanza sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per la Provincia);
- essere datata e sottoscritta.

Sono ammesse unicamente offerte pari o superiori all'importo del canone posto a base d'asta.

Non è ammessa l'offerta cumulativa da parte di due o più offerenti.

Non sono ammesse offerte aggiuntive o sostitutive dell'offerta già presentata.

Non sono ammesse offerte condizionate o per persona da nominare.

Non è consentito ritirare l'offerta che rimane vincolante per chi l'abbia presentata.

Fatta salva la possibilità di integrare o regolarizzare eventuali dichiarazioni o elementi essenziali che risultino essere mancanti, incompleti o irregolari, il Presidente del seggio di gara può comunque disporre l'esclusione del concorrente dalla gara a causa dell'inosservanza delle modalità prescritte per la presentazione della documentazione, qualora determinino incertezza assoluta sul contenuto o sulla provenienza dell'offerta, ovvero in caso di non integrità del plico contenente l'offerta o altre irregolarità relative alla chiusura dei plichi tali da far ritenere, secondo le circostanze concrete, che sia stato violato il principio di segretezza delle offerte.

La mancanza del modello "Offerta economica" o dell'indicazione sia in cifre che in lettere dell'importo del canone offerto e/o della sottoscrizione in originale non sono sanabili.

La documentazione irregolare eventualmente presentata, con riferimento alla quale non sia comminata l'esclusione dalla gara, deve essere regolarizzata a seguito di semplice richiesta della Provincia entro il termine di dieci giorni dal ricevimento della richiesta stessa.

5) MODALITA' DI ESPLETAMENTO DELL'ASTA

L'asta pubblica sarà presieduta dal Dirigente del Settore alla presenza di due testimoni e si terrà con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con l'importo del canone d'affitto posto a base d'asta, ai sensi degli artt. 73 lett. c) e 76 del R.D. 23.05.1924, n. 827.

Pertanto, nel giorno stabilito dal presente bando, il Presidente di gara, in seduta aperta al pubblico, provvederà:

- a) all'apertura dei plichi pervenuti;
- b) alla verifica della regolarità e completezza della documentazione allegata alle offerte;
- c) all'apertura e verifica delle offerte economiche;
- d) all'esclusione di eventuali offerte economiche risultanti non valide;
- e) alla formulazione della graduatoria delle offerte economiche valide in ordine decrescente di importo offerto.

L'asta verrà aggiudicata al concorrente che avrà presentato la migliore offerta.

Qualora più concorrenti presentino offerte identiche e le stesse risultino accettabili, si procederà, nella medesima adunanza, fra essi solo, ad una licitazione segreta.

Ove nessuno di coloro che hanno presentato offerte identiche fosse presente, o i presenti non volessero migliorare l'offerta, l'aggiudicazione sarà effettuata tramite sorteggio.

Si darà luogo all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta, purché pari o superiore al prezzo posto a base d'asta.

L'aggiudicazione, subordinata all'approvazione del verbale di gara, con determina del Dirigente del Settore, avrà effetti obbligatori e vincolanti, ai sensi di legge, per il solo aggiudicatario, che resta vincolato all'offerta presentata per un periodo di 180 (centottanta) giorni dalla data di scadenza di presentazione delle offerte.

L'aggiudicazione non impegna la Provincia se non dopo la stipula del contratto.

E' comunque facoltà della Provincia di revocare l'aggiudicazione, di interrompere la procedura e di non procedere ad alcuna aggiudicazione, senza che nulla sia dovuto agli eventuali aggiudicatari e con esclusione di ogni indennizzo, rimborso e/o pretesa risarcitoria.

6) CARATTERISTICHE DEL CONTRATTO DI AFFITTO

In ogni caso, in deroga agli artt. 16 e 17 della L. 203/82, l'affittuario rinuncia a qualsiasi forma di indennizzo o compenso per miglioramenti, addizioni e trasformazioni realizzati nel corso del rapporto, pur se autorizzati dalla Provincia.

Non spetterà comunque alla parte affittuaria alcun diritto di ritenzione del fondo previsto dalla L. 203/82 e successive modifiche e/o integrazioni, in ordine alle migliorie, ancorché eseguite con il consenso della parte concedente.

In deroga all'art. 5 della L. 203/1982, entrambi i contraenti possono recedere dal contratto col semplice preavviso da comunicarsi alla controparte, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento o PEC, almeno sei mesi prima della scadenza dell'annata agraria.

In caso di alienazione dell'unità poderale, o di porzione di essa, prima della scadenza del contratto, lo stesso si intenderà risolto automaticamente, per intero ovvero limitatamente alla porzione del bene interessata. Il rilascio dell'unità poderale oggetto di alienazione, libera da persone e cose, dovrà avvenire entro 6 mesi dal ricevimento, a mezzo PEC o Raccomandata A/R, dell'atto

deliberativo col quale si dispone il trasferimento. In questo caso all'affittuario competerà il pagamento delle colture in atto, ovvero il rimborso delle anticipazioni colturali, qualora le colture siano state da poco impiantate.

In deroga agli artt. 43 e 50 della L. n. 203/1982 nessun indennizzo sarà comunque dovuto in ogni caso all'affittuario per risoluzione o recesso anticipato dal contratto.

In ogni caso di risoluzione o recesso parziale anticipato il canone di affitto sarà ridotto della quota corrispondente alla porzione del bene interessata dalla risoluzione o recesso parziale.

7) PENALI

In caso di mancato rilascio del bene oggetto di affitto alla scadenza naturale del contratto, ovvero a quella anticipata, anche parziale, nelle ipotesi contrattualmente previste, l'affittuario è tenuto alla corresponsione di una penale pari a € 20,00 per ogni giorno di ritardo, fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno. Qualora norme di legge imponessero un limite massimo inferiore a quello indicato nella presente scrittura la penale si intenderà ridotta in conformità a tale limite massimo.

8) DIVIETO DI SUBAFFITTO E CESSIONE

Salvo espressa autorizzazione scritta, la parte affittuaria non potrà subaffittare e/o sublocare e/o subconcedere nè totalmente nè parzialmente il terreno affittato nè cederlo a qualsiasi titolo, per qualsiasi durata e sotto qualsiasi forma compresa la cessione del contratto e/o l'affitto d'azienda e/o del ramo d'azienda e/o il conferimento del presente atto, pena la risoluzione del contratto e l'impossibilità per l'affittuario di partecipare alla successiva gara per l'affitto dell'unità poderale oggetto del presente contratto. E' nulla e invalida ogni forma di tacito consenso.

9) GARANZIA FIDEIUSSORIA

A garanzia del rispetto degli impegni assunti l'aggiudicatario dovrà presentare, entro la data di stipula del contratto, apposita garanzia fideiussoria bancaria/assicurativa di importo pari ad un'annualità di canone, valida per tutto il periodo contrattuale.

La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della Provincia.

Le parti prendono atto che la suddetta garanzia è escutibile nel caso di inadempienza contrattuale da parte dell'affittuario o in caso di danno accertato arrecato alla Provincia.

10) COPERTURA ASSICURATIVA

L'aggiudicatario è tenuto alla stipulazione di adeguata assicurazione contro i danni derivanti dalla svolgimento della propria attività (R.C.T.) per un massimale di € 2.000.000,00 (euro duemilioni/00). Copia della polizza dovrà essere consegnata alla Provincia entro 30 giorni dalla sottoscrizione del contratto.

11) STIPULA DEL CONTRATTO

Il contratto sarà formalizzato sulla base dello schema di cui all' Allegato 4 e stipulato, in deroga alle norme vigenti in materia di contratti agrari ai sensi dell'art. 45 della L. 203/1982, con l'assistenza delle rispettive organizzazioni professionali agricole.

Le clausole contenute nello schema di contratto allegato devono intendersi quali parti integranti e sostanziali del presente bando ancorché nel bando non espressamente riportate.

L'aggiudicatario dovrà stipulare il contratto nel termine che gli verrà comunicato.

Prima della sottoscrizione l'aggiudicatario dovrà produrre la documentazione di cui ai punti 9) e 10) del presente bando.

Le spese di registrazione, pari allo 0,50% dell'importo contrattuale e comunque non inferiori ad € 67,00, saranno interamente a carico dell'affittuario.

12) NORME DI RIFERIMENTO

Per quanto non espressamente previsto dal presente bando, si fa riferimento al R.D. 23.5.1924, n. 827, al codice civile, alla L. 203/1982 e all'ulteriore normativa vigente in materia.

Si fa inoltre esplicito rinvio al D.lgs. 36/2023 (Codice dei contratti pubblici) per le norme riguardanti il soccorso istruttorio.

13) RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile del procedimento è la Dott.ssa Bassani Silva (E-mail: sbassani@provincia.ra.it tel 0544 258180).

14) PUBBLICITA' DEL BANDO E RICHIESTA DI CHIARIMENTI

Il presente bando, con i relativi allegati, sarà reso disponibile sul sito web della Provincia di Ravenna al seguente indirizzo web: <https://www.provincia.ra.it/Documenti-e-dati/Avvisi-pubblici>

Eventuali chiarimenti potranno essere richiesti per iscritto tassativamente **entro le ore 12:00 del giorno 04/11/2024** all'indirizzo PEC provra@cert.provincia.ra.it.

Non saranno, pertanto, fornite risposte ai quesiti pervenuti successivamente al termine indicato.

Le risposte ai quesiti saranno pubblicate sul sito internet della Provincia, al link sopra indicato, entro il giorno **07/11/2024** Sul medesimo sito saranno inoltre pubblicate eventuali ulteriori informazioni o variazioni relative alla presente procedura. Gli interessati sono pertanto tenuti a consultare il sito fino alla data di scadenza fissata per la presentazione delle offerte.

15) TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Tutte le informazioni fornite saranno utilizzate ai soli fini dello sviluppo della presente procedura, secondo quanto specificato nell'Informativa per il trattamento dei dati personali di cui all'allegato 5.

Ravenna, 24/10/2024

Il Dirigente del Settore Programmazione economico
finanziaria, risorse umane, reti e sistemi informativi
Dott.ssa Silva Bassani

ALLEGATI

- 1) Planimetria;
- 2) Modello "Dichiarazione sostitutiva";
- 3) Modello "Offerta economica"
- 4) Schema di contratto;
- 5) Informativa per il trattamento dei dati personali