



COMUNE DI SANT'ORESTE

Città Metropolitana di Roma Capitale

Pec: comunesantoreste@pec.it

Piazza C.Caccia n. 10 - 00060 Sant'Oreste (Roma) - Partita IVA - 01107731000

AVVISO DI GARA PUBBLICA PER LA CONCESSIONE E L'AFFITTO DI TERRENI AGRICOLI DI PROPRIETA' COMUNALE

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

RICHIAMATA la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 22.12.2021, avente ad oggetto: "Approvazione Regolamento per disciplinare l'affitto e l'utilizzazione dei fondi agricoli di proprietà del Comune di Sant'Oreste"

VISTA la Deliberazione della Giunta Comunale n. 31 del 06.04.2023, avente ad oggetto: " FONDI AGRICOLI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI SANT'ORESTE - INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DI TERRENO AGRICOLO/BOSCHIVO DA PORRE IN AFFITTO E/O IN CONCESSIONE ";

VISTA la nota del Dott. Agronomo Corrado Falcetta dello Studio Agronomico AGER, con sede in Civita Castellana, Via del Forte n.25;

VISTA la Determinazione del Responsabile dell'Area Affari Generali n. 178 del 10.04.2024 di indizione della gara pubblica;

RENDE NOTO

che il giorno 26 Aprile 2024 alle ore 10, presso la sede comunale sita in Piazza Cavalieri Caccian.10, avrà luogo un'asta pubblica ad offerte segrete, per la concessione dei seguenti lotti di terreno agricolo di proprietà comunale:

lotto	località	foglio	particelle	superficie ha	Canone Annuo
1	monte pepe	28	6	1,23,00	€ 121.50
2	costa olive	10	66 parte	1,80,00	€ 360.00
	olva	10	82, 83	1,08,19	€ 216.00
3	verzano - olva	10	41 parte, 42, 43, 67, 120, 138 parte, 139	0,98,70	€ 196.00
4	verzano	10	18 parte	0,54,00	€ 108.00
5	piana dei preti	31	66	1,85,60	€ 129.92



COMUNE DI SANT'ORESTE

Città Metropolitana di Roma Capitale

Pec: comunasantoreste@pec.it

Piazza C.Caccia n. 10 - 00060 Sant'Oreste (Roma) - Partita IVA - 01107731000

	campo dello scoppio	14	6	0,88,70	€ 62.09
	monte rignano	11	13	0,79,80	€ 24.95
	torello	11	37	0,49,40	€ 21.41
	piana della pezza	11	42	0,91,80	€ 42.32
6	fondo di valicella	7	7 parte	2,21,10	€ 370.00
7	fondo di valicella	7	7 parte	2,24,10	€ 370.00
8	valle fusano	4	27	5,04,70	€ 1009.40
9	campetti di verzano	10	13	2,26,00	€ 431.20
10	montagna	17	29	0,57,60	€ 115.20
11	monte cupellone	30	44, 180, 181	1,86,90	€ 198.73
12	valle fusano	21	9	2,22,80	€ 155.96
13	fontana polisena	29	49, 77, 84, 85, 86	4,64,70	€ 821.35
14	oncia	26	57, 99	2,18,80	€ 133.29
15	monte cipriano	4	22	6,65,40	€ 1330.80
16	vigna vicino	18	1017, 1015 parte	0,30,00	€ 120.00
17	verzano	10	11, 12	1,49,40	€ 279.09
18	monte pepe	29	9	1,30,90	€ 234.63
19	san vittore	28	211, 212	1,91,20	€ 460.21
20	passo maldetto	10	297, 5	1,51,70	€ 268.69
21	piana delle pere	11	147 parte	2,98,40	€ 361.18
22	molaccia	32	8, 9, 43	5,81,20	€ 702.31
23	pero canello	13	28	0,74,40	€ 297.60
24	ficali	5	37, 38, 44, 45, 46, 90	6,58,10	€ 2170.40
25	fontana polisena	29	46, 47, 84	4,89,10	€ 993.20
26	molaccia	31	66	1,85,60	€ 129.92
27	fontane nuove	17	21	1,13,40	€ 226.80
27b	rignano	1	7	3,27,02	€ 475.91
28	faulli	18	53	0,64,60	€ 111.20
28b	monte sano	23	18, 19, 30, 38, 42	4,86,70	€ 754.50
29	fondo di Valicella	7	7/p (oggi part 101 e 102)	2,15,62	€ 250.00
30	Campetti di Verzano	10	10/p (oggi part. 235 e 236)	2.00.00	€ 370.00

CONDIZIONI ESSENZIALI DEL CONTRATTO

Il contratto di affitto è stipulato tra il Responsabile del Procedimento e l'assegnatario con scrittura privata da sottoscrivere in base alle norme vigenti, entro 30 (trenta) giorni dalla data di ricezione di apposito invio della notifica di aggiudicazione da parte del concedente.

L'affittuario dovrà essere assistito per la stipula del contratto di affitto dai rappresentanti provinciali delle organizzazioni professionali agricole maggiormente rappresentative a livello nazionale.



COMUNE DI SANT'ORESTE

Città Metropolitana di Roma Capitale

Pec: comunesantoreste@pec.it

Piazza C.Caccia n. 10 - 00060 Sant'Oreste (Roma) - Partita IVA - 01107731000

La mancata stipula del contratto nel termine sopra riportato comporta la decadenza del concorrente all'aggiudicazione, fatti salvi impedimenti non dipendenti dalla volontà dell'aggiudicatario.

In tale ipotesi, il terreno in argomento sarà aggiudicato al concorrente che avrà presentato la migliore offerta dopo quella del primo aggiudicatario.

Il contratto dovrà essere registrato nei termini di legge a cura e spese dell'affittuario, che dovrà consegnare l'attestazione dell'avvenuta registrazione al Responsabile del Procedimento.

OGGETTO

Costituisce oggetto dell'affitto il lotto di terreno agricolo, della superficie complessiva indicata in corrispondenza della descrizione del lotto.

Il terreno è affittato a corpo e non a misura, onde ogni eccesso o difetto rispetto alla superficie sopra indicata non comporterà alcuna variazione del canone e delle altre condizioni del contratto.

CANONE DELL'AFFITTO

Il canone d'affitto da versare al Comune di Sant'Oreste viene rivalutato annualmente, a decorrere dal secondo anno, sulla base dell'indice ISTAT del costo della vita.

Il canone dovrà essere versato dall'affittuario alla Tesoreria Comunale, in unica rata annuale, entro il 31 dicembre di ciascun anno di contratto.

All'atto della stipula del contratto l'affittuario dovrà versare per intero la prima annualità del canone.

DURATA DELL'AFFITTO

La durata del contratto è fissata in 7 (sette) annate agrarie a decorrere dalla data di stipula del contratto, decorrenti dalla data di stipula del contratto o atto di concessione. È fatto divieto di rinnovo tacito dell'affitto, in deroga a quanto stabilito dall'art. 4 Legge n. 203/1982.

Resta salvo il diritto dell'affittuario di disdetta del contratto, da comunicare almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza annuale al Responsabile del Procedimento mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, posta elettronica certificata o consegna a mano all'Ufficio Protocollo del Comune.

REQUISITI SOGGETTIVI DELL'AFFITTUARIO

Hanno titolo all'assegnazione dei terreni di proprietà del Comune di Sant'Oreste:

- i cittadini residenti nel Comune di Sant'Oreste da almeno tre anni oppure residenti da meno di 3 (tre)anni che in precedenza abbiano avuto la residenza a Sant'Oreste per almeno 10 (dieci) anni;



COMUNE DI SANT'ORESTE

Città Metropolitana di Roma Capitale

Pec: comunesantoreste@pec.it

Piazza C.Caccia n. 10 - 00060 Sant'Oreste (Roma) - Partita IVA - 01107731000

- le società e le cooperative aventi sede legale nel Comune di Sant'Oreste, i cui soci siano in maggioranza residenti nel Comune da almeno 3 (tre) anni;

L'effettiva presa di possesso del terreno assegnato avverrà a seguito dell'assegnazione definitiva e successiva alla stipula del contratto.

L'assegnazione del fondo è preclusa a coloro che risultino affittuari di fondi di proprietà del Comune di Sant'Oreste, in relazione ai quali sussistano morosità, in relazione ai quali il Comune abbia proposto in giudizio domanda di risoluzione per grave inadempimento contrattuale o in relazione ai quali siano, comunque, in atto vertenze per cui sia stato esperito senza esito positivo il tentativo di conciliazione previsto dall'art. 46 Legge n. 203/1982.

Al fine della preclusione dell'assegnazione rileva la sussistenza delle circostanze ostantive suddette alla data indicata quale termine per la presentazione delle domande, per quanto concerne l'affittuario tale preclusione è verificata alla data di presentazione dell'offerta, fatta salva la possibilità di rateizzazione di eventuali pendenze assistita da idonea garanzia.

PROCEDURA DI ASSEGNAZIONE

Il Responsabile del Procedimento, dopo l'approvazione dell'elenco dei terreni disponibili da parte della Giunta Comunale, indice un'asta pubblica, con avviso da pubblicare per 20 (venti) giorni all'albo pretorio informatico.

L'asta pubblica è svolta dal responsabile del procedimento in due fasi:

- a) **nella prima fase**, per ciascun lotto, il Responsabile del Procedimento valuta le offerte dei coltivatori diretti o imprenditori agricoli a titolo principale, con regolare posizione INPS;
In mancanza di offerte da parte di coltivatori diretti o imprenditori agricoli a titolo principale, valuta eventuali offerte di soggetti diversi.
L'aggiudicazione sarà riferita al migliore offerente, inteso come colui che offrirà il canone più elevato rispetto a quello a base di gara, nel rispetto delle priorità sopra indicate;
- b) possono presentare offerta i giovani con età inferiore ai 40 (quaranta) anni che alla data di scadenza del bando non rivestono ancora la qualifica di coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale, purché si obblighino ad acquisire tale qualifica con regolare posizione INPS entro e non oltre 1 (uno) anno dalla data di comunicazione dell'aggiudicazione. In caso il Responsabile del Procedimento procederà alla revoca dell'aggiudicazione ed alla risoluzione del contratto;
- c) l'asta non potrà essere assegnata, limitatamente alla prima fase, ai soggetti già affittuari di altri appezzamenti di terreno di proprietà comunale, alla data di presentazione delle offerte;
- d) **nella seconda fase**, per ciascun lotto, il Responsabile del Procedimento, prima della scadenza del contratto di affitto in corso, verificata la migliore offerta, ne dà comunicazione, mediante lettera



COMUNE DI SANT'ORESTE

Città Metropolitana di Roma Capitale

Pec: comunesantoreste@pec.it

Piazza C.Caccia n. 10 - 00060 Sant'Oreste (Roma) - Partita IVA - 01107731000

raccomandata con avviso di ricevimento o posta elettronica certificata o notifica del messo comunale, all'eventuale conduttore, invitandolo a presentare un'offerta almeno pari a quella dell'aggiudicatario provvisorio risultante ad esito della prima fase; l'eventuale conduttore ha diritto di prelazione se, entro 45 (quarantacinque) giorni dal ricevimento della comunicazione e con le forme in essa previste, presenta un'offerta almeno pari a quella dell'aggiudicatario provvisorio risultante ad esito della prima fase dell'asta pubblica; in tal caso il Responsabile del Procedimento dà comunicazione all'offerente dell'avvenuto esercizio del diritto di prelazione ed assegna il terreno in affitto al conduttore; non c'è l'obbligo di comunicazione quando il conduttore abbia comunicato che non intende esercitare la prelazione e nei casi di risoluzione del contratto di affitto per grave inadempimento o di recesso unilaterale del conduttore; in caso di mancato esercizio del diritto di prelazione entro 45 (quarantacinque) giorni o di irregolarità non sanabile dalla comunicazione, il Responsabile del Procedimento assegna il terreno all'aggiudicatario provvisorio risultante ad esito della prima fase dell'asta pubblica;

- e) nel caso in cui l'asta vada deserta, è facoltà dell'Ente assegnare il fondo mediante trattativa privata al prezzo a base d'asta. In tal caso il Comune dovrà prioritariamente verificare la disponibilità dell'eventuale conduttore all'assegnazione del fondo.

L'assegnazione del fondo è preclusa a coloro che risultino affittuari di fondi di proprietà del Comune di Sant'Oreste, in relazione ai quali sussistano morosità, in relazione ai quali il Comune abbia proposto in giudizio domanda di risoluzione per grave inadempimento contrattuale o in relazione ai quali siano, comunque, in atto vertenze per cui sia stato esperito senza esito positivo il tentativo di conciliazione previsto dall'art. 46 Legge n. 203/1982.

Al fine della preclusione dell'assegnazione rileva la sussistenza delle circostanze ostative suddette alla data indicata quale termine per la presentazione delle domande, per quanto concerne l'affittuario tale preclusione è verificata alla data di presentazione dell'offerta, fatta salva la possibilità di rateizzazione di eventuali pendenze assistita da idonea garanzia.

MODALITÀ DI UTILIZZO DEI TERRENI

L'affittuario deve mantenere l'ordine, il decoro e la pulizia dei terreni comunali dati in affitto.

L'affittuario deve porre in essere, sia nella coltura principale che nella coltura ripetuta, solo colture che conservino le caratteristiche di fertilità del terreno, secondo la normativa europea sulle buone pratiche agricole. L'affittuario può effettuare sui terreni attività e lavorazioni conformi alla qualità catastale rilevata delle singole porzioni assegnate, fatte salve specifiche previsioni contrattuali. Nel caso sia accertato un utilizzo difforme, il responsabile del servizio competente determina la risoluzione del contratto per inadempimento e la comunica al



COMUNE DI SANT'ORESTE

Città Metropolitana di Roma Capitale

Pec: comunesantoreste@pec.it

Piazza C.Caccia n. 10 - 00060 Sant'Oreste (Roma) - Partita IVA - 01107731000

conduttore mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento o posta elettronica certificata o notifica del messo comunale.

L'affittuario esegue a propria cura e spese eventuali interventi di sistemazione poderale e di manutenzione dei terreni comunali dati in affitto.

L'affittuario deve informarsi circa la sussistenza di eventuali vincoli urbanistici ed ambientali gravanti sui terreni assegnati in affitto e rispettarli integralmente e ne risponde alle autorità preposte alla tutela.

Sui terreni comunali dati in affitto è vietato il deposito, anche temporaneo, di rifiuti di qualsiasi natura; la violazione è sanzionata in base alla normativa vigente.

Dovrà essere inoltre previsto l'obbligo a carico dell'affittuario di assicurare l'ordine, il decoro e la pulizia del fondo.

Gli interventi colturali per fertilizzare i fondi dati in affitto dovranno rispettare la normativa vigente.

L'affittuario dovrà, inoltre, provvedere alla manutenzione della porzione di strada vicinale antistante il fondo concesso.

OPERE DI MIGLIORAMENTO FONDIARIO

È consentito all'affittuario l'effettuazione, nei terreni oggetto di contratto in essere, di opere di miglioramento fondiario, esclusivamente previa autorizzazione scritta da parte del Comune.

L'affittuario in qualsiasi caso non ha diritto ad alcun compenso da parte del proprietario del terreno.

In caso di migliorie effettuate senza autorizzazione scritta, l'affittuario è obbligato a rimuovere a propria cura e spese tutte le opere realizzate, salvo diversa comunicazione del Comune. In ogni caso, nulla è dovuto all'affittuario del fondo per le migliorie apportate allo stesso.

RECESSO UNILATERALE

L'affittuario ha diritto di recedere unilateralmente dal contratto di affitto stipulato, con preavviso scritto da inviare al Responsabile del Procedimento mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, posta elettronica certificata o consegna a mano all'Ufficio Protocollo del Comune, almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza del contratto. L'affittuario deve pagare il canone per tutta l'annualità nella quale il recesso è stato formalizzato; se il termine di preavviso non è rispettato, dovrà pagare il canone di affitto anche per l'anno successivo.

Il diritto di recesso unilaterale non necessita di preavviso, nei seguenti casi:

- a) decesso dell'affittuario; in tal caso se gli eredi hanno i requisiti soggettivi per l'assegnazione dei terreni, possono stipulare un contratto di affitto che avrà durata fino alla scadenza del contratto originario; in caso contrario se non hanno i requisiti soggettivi, possono stipulare un contratto di affitto che avrà durata sino al 10 novembre dell'anno successivo al decesso; dopo tale data il terreno è considerato libero e



COMUNE DI SANT'ORESTE

Città Metropolitana di Roma Capitale

Pec: comunesantoreste@pec.it

Piazza C.Caccia n. 10 - 00060 Sant'Oreste (Roma) - Partita IVA - 01107731000

ritorna nella piena disponibilità del Comune. Tale facoltà dovrà essere esercitata entro 6 (sei) mesi dalla data del decesso dell'affittuario, mediante comunicazione scritta all'Ente.

- b) rinuncia a favore di ascendenti, discendenti, coniuge o fratelli; in tal caso se tali soggetti hanno i requisiti soggettivi per l'assegnazione dei terreni, possono stipulare un contratto di affitto che avrà durata fino alla scadenza del contratto originario; in caso contrario se non hanno i requisiti soggettivi, possono stipulare un contratto di affitto che avrà durata sino al 10 novembre dell'anno successivo alla rinuncia; dopo tale data il terreno è considerato libero e ritorna nella piena disponibilità del Comune. Tale facoltà dovrà essere esercitata mediante comunicazione scritta all'Ente.

RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

In caso di mancato pagamento del canone alla Tesoreria Comunale entro la scadenza stabilita o di violazione da parte del conduttore di altri obblighi stabiliti dal regolamento, il Responsabile del Procedimento invia all'affittuario, mediante raccomandata con avviso di ricevimento o posta elettronica certificata o notifica del messo comunale, un invito ad adempiere entro un termine non inferiore a 15 (quindici) giorni. La morosità dell'affittuario nel pagamento anche di un solo canone rappresenta inadempimento grave tale da giustificare la risoluzione del contratto, ai sensi dell'art. 5 Legge n. 203/1982.

In caso di inadempimento il Responsabile del Procedimento avvia il tentativo obbligatorio di conciliazione di cui all'art. 11 D. Lgs. n. 150/2011.

Nel caso di infruttuoso svolgimento del tentativo obbligatorio di conciliazione, il Responsabile del Procedimento propone alla Giunta Comunale di dare incarico ad un avvocato per chiedere la risoluzione del contratto per inadempimento ed il risarcimento di eventuali danni subiti dal Comune.

È fatto divieto all'affittuario di subaffittare il terreno concesso dal Comune, anche in forma parziale, pena la risoluzione del contratto in danno dell'affittuario e l'impossibilità per lo stesso di partecipare alla successiva gara per l'affitto dello stesso terreno cui si riferisce il contratto risolto, nonché la possibilità per l'Ente di richiedere il risarcimento dei danni.

Nel caso l'affittuario perda uno dei requisiti previsti per l'affitto è fatta salva la possibilità per il Comune di risolvere in via anticipata il contratto: in tal caso all'affittuario verrà concesso il raccolto delle colture in atto al momento della risoluzione.

RESPONSABILITÀ CIVILE

In base all'art. 2051 c.c. "Danno cagionato da cose in custodia", l'affittuario è l'unico responsabile per danni alle persone e alle cose, anche di terzi, derivanti da fatti accaduti sui terreni comunali dati in affitto.



COMUNE DI SANT'ORESTE

Città Metropolitana di Roma Capitale

Pec: comunesantoreste@pec.it

Piazza C.Caccia n. 10 - 00060 Sant'Oreste (Roma) - Partita IVA - 01107731000

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Gli interessati a partecipare all'asta pubblica potranno presentare le proprie offerte in busta chiusa da far pervenire all'Amministrazione Comunale di Sant'Oreste - Piazza Cavalieri Caccia n. 10, a mezzo del servizio postale di Stato o a mano, **entro e non oltre le ore 12 del 24.04.2024** compilando i modelli "Allegato 1" ed "Allegato 2", reperibili presso l'Ufficio Affari Generali del Comune di Sant'Oreste.

Sul plico esterno della busta regolarmente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura dovrà chiaramente apporsi la seguente dicitura: "OFFERTA PER L'AFFITTO DI TERRENI AGRICOLI DIPROPRIETÀ COMUNALE - LOTTO N. ..."

Il plico dovrà contenere all'interno due buste separate, regolarmente sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura dalla persona che sottoscrive l'offerta e precisamente:

- Busta A: Documentazione contenente la domanda di ammissione (allegato 1);
- Busta B: Offerta contenente l'offerta economica (allegato 2);

BUSTA "A" - Documentazione

La domanda di ammissione alla gara (ALLEGATO 1) deve contenere gli estremi di identificazione del concorrente (denominazione o ragione sociale, sede, numero di telefono, fax, e-mail, codice fiscale, partita IVA, natura giuridica) e le generalità complete della persona che firma la domanda (titolare o rappresentante legale) e dovrà inoltre contenere, a pena di esclusione, la dichiarazione sostitutiva, ai sensi degli articoli 46 e 47 del DPR 445/00, sottoscritta con firma leggibile dal titolare o rappresentante legale del concorrente ed essere corredata con la fotocopia di un documento di identità del firmatario, ai sensi dell'art.38, comma 3 del DPR 445/2000.

BUSTA "B" - Offerta

L'offerta (ALLEGATO 2) dovrà contenere l'indicazione in cifre ed in lettere dell'offerta con la quale il concorrente si impegna a prendere in concessione o affittare il terreno posto in gara. In caso di discordanza tra il prezzo indicato in lettere e quello in cifre, sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione. L'offerta dovrà essere sottoscritta con firma leggibile e per esteso e dovrà contenere in forma chiara e inequivocabile: cognome, nome, data di nascita, residenza, codice fiscale e partita iva dell'offerente.

Non sono ammesse offerte condizionate, indeterminate, o con riferimento ad altra offerta propria o di altri.

Il recapito tempestivo del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi motivo lo stesso non venisse recapitato in tempo utile, l'Amministrazione comunale non assume responsabilità alcuna.

Saranno escluse **le offerte presentate oltre le ore 12.00 del 24 Aprile 2024**, farà fede il timbro di protocollo del Comune.



COMUNE DI SANT'ORESTE

Città Metropolitana di Roma Capitale

Pec: comunesantoreste@pec.it

Piazza C.Caccia n. 10 - 00060 Sant'Oreste (Roma) - Partita IVA - 01107731000

L'apertura delle offerte verrà effettuata presso la sede Comunale in **seduta pubblica il giorno 26 aprile 2024 alle ore 10.00**

Eventuali informazioni e/o chiarimenti potranno essere chiesti all'Ufficio Affari generali e servizi alla Persona del Comune di Sant'Oreste (Tel. 0761/578401).

Sant'Oreste, li 10.04.2024

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Barbara Bordi

