

ASTA PUBBLICA PER L'AFFITTO DI TERRENI AGRICOLI TRAMITE PATTI IN DEROGA ALLA LEGGE 203/1982 NEL COMUNE DI SCARMAGNO

Il Comune di Scarmagno, in qualità di proprietario dei terreni agricoli più sotto descritti ed oggetto del presente Bando di Gara, in esecuzione della Determinazione n. 132/2025 del 04/08/2025,

RENDE NOTO

che il giorno **12/09/2025** alle ore **10.00** nella Sede Comunale avrà luogo un'asta pubblica, ad unico e definitivo incanto, per l'affidamento in affitto tramite patti in deroga alla Legge 203/1982, di 1 (uno) lotto unico, composto dai terreni agricoli così come di seguito meglio descritti.

1 - CARATTERISTICHE DEI TERRENI COSTITUENTI IL LOTTO

Terreni agricoli di proprietà del Comune di Scarmagno, la cui area coltivabile, oggetto del presente Bando, è la seguente:

LOTTO UNICO, posto nel comune di Scarmagno (TO) censito al Catasto Terreni:

Foglio	Particella	Porz	Qualità
14	80	X	Seminativo
14	167	X	Seminativo

per complessivi ha 4 are 93 e ca 71 pari a circa 13 giornate piemontesi.

I terreni sono 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.

2 - CARATTERISTICHE DELL'ASSEGNAZIONE IN AFFITTO E CONDIZIONI PARTICOLARI

Il canone annuo a base d'asta viene stabilito, sulla base della Perizia del Responsabile dell'Ufficio Tecnico, conservata agli atti d'ufficio, per il **LOTTO UNICO**, in **Euro 220,00 (diconsi euro duecentoventi/00 per giornata piemontese - Euro 570/00 (diconsi euro cinquecentosettanta/00 per ettaro)**, oltre IVA se dovuta. La mancata corresponsione anche di un solo canone annuale comporta la risoluzione del contratto.

Relativamente all'affitto del LOTTO UNICO, si precisa quanto segue:

- gli immobili saranno assegnati nello stato in cui si trovano compresi i pali tutori in metallo insistenti sul terreno, con tutte le servitù attive e passive e con tutti i pesi che vi fossero inerenti.

Il conduttore del LOTTO dovrà altresì dare applicazione e rispettare le norme del Regolamento Comunale di Polizia Rurale nonché tutti i regolamenti e le disposizioni vigenti.

3 - CONDUZIONE DEI FONDI E RESPONSABILITA'

Il conduttore, compatibilmente con quanto sopra previsto all'articolo 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.

Il conduttore si obbliga, entro il 15/10/2025 ed al fine di ottemperare all'Ordinanza Ministeriale n. 4 del 22 giugno 2023, ad estirpare il vigneto esistente e asportare tutti i residui di vite dal fondo, compresa la disinfestazione.

La successiva ripiantumazione delle barbatelle potrà essere eseguita nel periodo ritenuto più adatto. Il canone dovuto per l'anno 2025 viene trattenuto dall'affittuario quale compenso dell'attività di bonifica. Si obbliga inoltre di assicurare l'ordine, il decoro la pulizia del fondo e la coltivazione secondo il disciplinare del

vitigno scelto. Si pone in evidenza che il terreno è compreso nell'area Erbaluce D.O.C. La mancata osservanza del presente obbligo per oltre un'annata agraria comporta la risoluzione del contratto. La destinazione del fondo è quella agricola con divieto di usi diversi anche simulati.

L'affittuario è custode del fondo.

Ai sensi dell'articolo 2051 del Codice Civile, l'affittuario esonera espressamente il Comune di Scarmagno (TO) 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 n. 203/1982 i terreni individuati al precedente articolo 1 saranno affidati per il **periodo di 20 (venti) annate agrarie** decorrenti dal **11 novembre 2025**, e fino al **10 novembre 2044**, senza possibilità di tacito rinnovo, data per cui l'affittuario si impegna, per sé e per i suoi aventi causa, a restituire i terreni liberi da persone e cose che non insistessero all'atto della presa in carico, senza nulla pretendere, incluse richieste di proroghe, alla piena disponibilità del concedente.

L'Amministrazione Comunale di Scarmagno (TO) per casi di inderogabili e comprovate necessità proprie e/o per utilizzo delle aree a scopi istituzionali di interesse pubblico può recedere dal contratto con preavviso di 6 (sei) mesi, da comunicare con raccomandata a/r o comunicazione con posta elettronica certificata (PEC), senza che 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, quand'anche decorso il termine di inizio dell'annata agraria corrente prima dell'immissione in possesso dei terreni, il canone di affitto sarà da corrispondersi integralmente.

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'articolo 45, comma 1 della Legge 3 maggio 1982 n. 203.

Allo scadere del termine, la concessione potrà essere rinnovata, previa sussistenza dei requisiti soggettivi del concessionario e di regolare adempimento del contratto; a tal fine il concessionario dovrà stipulare un nuovo contratto con il Comune nelle forme previste.

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 pubblica 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 pubblica 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'articolo 32-quater del Codice Penale e di cui all'articolo 68 del Regio Decreto 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 12/09/2025 PER L'AFFITTO DI TERRENI AGRICOLI TRAMITE PATTI IN DEROGA ALLA LEGGE N. 203/1982 – NON APRIRE"**, ed indirizzato al Comune di Scarmagno, con sede in Piazza Maria e Savino Enrico n. 5 – 10010

Scarmagno (TO), **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 11/09/2025** a mezzo posta raccomandata o altra forma di recapito autorizzato oppure direttamente a mano, mediante presentazione all'Ufficio Protocollo ubicato presso la sede comunale.

Il Comune di Scarmagno (TO) 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**, (redatta conformemente alla **MODELLO DI DICHIARAZIONE – allegato “1”**), ed inserita in busta chiusa, controfirmata sui lembi di chiusura, all'interno del plico chiuso di cui sopra con indicata la dicitura “ISTANZA DI PARTECIPAZIONE con dichiarazione di insussistenza di cause di esclusione, di accettazione di tutte le norme e condizioni riportate nel presente Bando di Gara, 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. La domanda di partecipazione dovrà inoltre contenere:

- per le Ditte individuali persone fisiche: nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale e/o partita I.V.A., ovvero ragione sociale dell'offerente, recapito telefonico, eventuale indirizzo di posta elettronica;
- per le persone giuridiche: la ragione sociale/denominazione sociale, la sede legale, il codice fiscale, la partita I.V.A. e l'iscrizione presso il Registro delle Imprese – Sezione Agricoltura, nonché le generalità del legale rappresentante o di colui che sottoscrive la domanda, nonché la giustificazione dei poteri di firma;
- in tutti i casi in cui intervenga un procuratore speciale dovrà essere, inoltre, allegata la procura in forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata, in originale o copia conforme;
- dichiarazione ai sensi del D.P.R. 445/2000, con cui il richiedente dichiara:
 - a) di non essere interdetto, inabilitato, fallito o sottoposto ad altra procedura concorsuale e che a suo carico non sono in corso procedure per la dichiarazione di alcuno di tali stati (nel caso di Società indicare espressamente, se non già contenuto nel certificato di iscrizione nel Registro delle Imprese, che negli ultimi 5 anni la ditta non è stata sottoposta a fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, amministrazione controllata) e ogni altra condizione che possa impedire la valida sottoscrizione di un contratto con la Pubblica Amministrazione;
 - b) di non aver riportato condanne penali e di misure di prevenzione o di sicurezza per reati contro il patrimonio, contro la Pubblica Amministrazione o per reati di tipo mafioso a carico del legale rappresentante e dei soggetti amministratori nel caso di persona giuridica che comportino la perdita o sospensione della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
 - c) di non trovarsi (personalmente, l'impresa o la persona che si rappresenta) nelle cause di divieto, decadenza, sospensione di cui all'articolo 10 della Legge n.575/1965;
 - d) assenza delle condizioni per l'applicazione della sanzione interdittiva di cui all'articolo 9, comma 2, lettera c) del Decreto Legislativo n. 231/2001 o di altra sanzione che determina il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
 - e) di aver verificato lo stato di fatto e di diritto in cui si trovano i terreni oggetto della richiesta e di accettare che tali terreni siano affittati nello stato in cui si trovano, con tutte le servitù attive e passive, tanto apparenti quanto non apparenti e con tutti i pesi ad essi inerenti;
 - f) di non essere debitore nei confronti del Comune di Scarmagno a qualsiasi titolo;
 - g) di impegnarsi in caso di aggiudicazione a firmare il contratto di “affitto in deroga”, per le 20 annate a far data dalla stipula del contratto ai sensi dell'art. 45 della Legge n. 203/82;
 - h) di conoscere ed accettare senza riserva alcuna le condizioni ed i termini di cui al presente “Avviso Pubblico”.

Ai sensi dell'articolo 76 del Decreto del Presidente della Repubblica n. 445/2000 l'esibizione delle dichiarazioni contenenti dati non rispondenti a verità equivale a falsità in dichiarazioni rese a pubblico ufficiale e come tale sarà sanzionata a norma del Codice Penale e delle norme speciali in materia.

2. **Offerta economica**, (redatta conformemente al **Modello offerta – allegato “2”** in bollo) ed inserita in busta chiusa, controfirmata sui lembi di chiusura, all'interno del plico chiuso di cui sopra con indicata la dicitura “OFFERTA ECONOMICA”. 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.**

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.
In caso di asta deserta, si 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 “1”**, provvederà alla valutazione dell'offerta economica di cui al **Modello offerta – allegato “2”**.

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.

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 piego non integro, come pure quelle non conformi alle prescrizioni sopra riportate.

Il **canone annuo dovrà essere corrisposto** in due rate equivalenti, entro il **24 giugno (San Giovanni) e 11 novembre (San Martino) di ogni anno**, tramite versamento presso la Tesoreria Comunale. Tale canone di affitto sarà aggiornato annualmente in base all'eventuale aumento ai sensi e per gli effetti dell'articolo 10 della Legge n. 203/1982 (Commissione Tecnico Provinciale).

9 - DIRITTO DI PRELAZIONE

Date le attuali condizioni di conduzione dei terreni e di gara, non opererà il diritto di prelazione di cui all'articolo 4-bis, comma 3 della Legge 3 maggio 1982, n. 203 e successive modificazioni ed integrazioni.

10 - ADEMPIMENTI E SPESE

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

Per ulteriori informazioni gli interessati potranno rivolgersi presso il Comune di Scarmagno - Ufficio Tecnico - Tel. 0125/739153 (Geom. Simone Davide LANCEROTTO) 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.scarmagno.to.it

12 - TRATTAMENTO DATI PERSONALI

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

Il Responsabile del procedimento è il Geom. Simone Davide LANCEROTTO, Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Scarmagno.

Allegati:

1. Modello Istanza di Partecipazione;
2. Modello Offerta Economica;
3. Avviso di Asta Pubblica;
4. Cartografia

Scarmagno lì 04/08/2025

Il Responsabile del Procedimento
Geom. Simone Davide LANCEROTTO