



COMUNE DI SAN MAURO DI SALINE

PROVINCIA DI VERONA

PROT. N. 273

DEL 24/01/2024

BANDO DI GARA PER L’AFFIDAMENTO IN AFFITTO DI TERRENI AGRICOLI DI PROPRIETA’ COMUNALE IN LOCALITA’ ZEBARI, COMUNE DI VELO VERONESE, PER ANNI 5 (CINQUE).-

L’AMMINISTRAZIONE COMUNALE RENDE NOTO CHE CON DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 02 DEL 12/01/2024 HA DISPOSTO L’APPROVAZIONE DI UN BANDO PER L’AFFIDAMENTO IN AFFITTO DI TERRENI DI PROPRIETA’ COMUNALE PER ANNI 5 (CINQUE).

Con determinazione n. 04 del 23/01/2024 si approva il seguente bando di gara pubblico per l’affidamento in affitto di terreni di proprietà comunale per anni 5 (cinque).

Art. 1 – OGGETTO DEL BANDO E DESIGNAZIONE DEL BENE:

Il bando ha per oggetto l’affidamento in semplice e temporaneo affitto di terreni di proprietà del Comune di San Mauro di Saline ubicati nel territorio comunale di Velo Veronese, in loc. Zebari, identificati catastalmente al foglio 18, mappali 112, 125, 126, 158, 162, 206, 394 e 393, della superficie complessiva di ettari 2.36.46;

Art. 2 – SOGGETTI AMMESSI:

Possono partecipare al presente bando tutte le ditte individuali, aziende, società, imprese e cooperative agricole, condotte da coltivatori diretti e/o imprenditori agricoli professionali, ai sensi del D. Lgs. 29/03/2004, n. 99 e ss.mm.ii.

I suddetti soggetti per poter partecipare al bando:

- non devono avere cause ostantive di contrattare con la P.A.;
- devono essere in possesso dei requisiti di ordine generale di cui all’art. 94 del codice Appalti D. Lgs. 36/2023, pena l’esclusione automatica;
- non devono aver debiti di alcun tipo nei confronti dell’amministrazione precedente e devono essere in regola con i canoni derivanti da precedenti contratti.

Art. 3 - MODALITA’ DI AFFIDAMENTO

L’affidamento sarà espletato tramite esperimento di asta pubblica ad offerta segreta e l’aggiudicazione avverrà al soggetto che avrà offerto il maggiore rialzo rispetto al canone annuale posto a base di gara.



COMUNE DI SAN MAURO DI SALINE

PROVINCIA DI VERONA

Ai fini dell'aggiudicazione sarà previamente applicato il diritto di prelazione a favore dell'attuale conduttore, così come meglio specificato all'articolo 16.

L'aggiudicazione avverrà anche nel caso di una sola offerta congrua e valida, mentre non verranno ritenute valide offerte in ribasso o rialzo pari a zero (Euro 0,00).

Saranno ammesse offerte con rialzi minimi, rispetto al canone a base d'asta, di Euro 10,00.

Resta inteso che l'offerta in sede di gara è vincolante ed è riferita al canone di affitto dell'intero appezzamento, non rinegoziabile e non riducibile anche nell'eventualità di un successivo inutilizzo, di un utilizzo parziale o di un utilizzo limitato dell'intera area a disposizione dell'aggiudicatario.

Art. 4 - CANONE A BASE D'ASTA

Il canone annuo posto a base di gara è pari ad **Euro 500,00 (cinquecentoeuro/00) annui**. Il canone offerto dal soggetto che risulterà aggiudicatario, sarà aggiornato annualmente con l'applicazione dell'indice ISTAT come d'uso.

Il canone di cui sopra è fuori dal campo di applicazione dell'IVA, ai sensi e per gli effetti dell'art. 4, comma 4, del DPR 633/1972.

Art. 5 - USO DEL BENE LOCATO.

Il bene può essere utilizzato dall'aggiudicatario come area agricola per taglio erba e pascolo.

Eventuali usi diversi del terreno dovranno essere previamente autorizzati dal comune di San Mauro di Saline e potranno essere suscettibili di definizione di un canone diverso di utilizzo.

E' assolutamente vietata la movimentazione del suolo a qualsivoglia titolo, eccezion fatta per le normali pratiche agricole tradizionali, così come non sono ammesse opere ed impianti nel sottosuolo.

E' invece consentita la realizzazione, a totale cura e spese del locatario e previa acquisizione delle autorizzazioni, permessi e nulla osta, di una recinzione e di un accesso carrabile e pedonale in forma precaria, al solo fine di delimitare l'appezzamento locato.

Tale recinzione deve essere rimossa a cura e spese del locatario alla scadenza del contratto, senza pretesa alcuna nei confronti dell'Amministrazione proprietaria.

Art. 6 – ULTERIORI DIVIETI E ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO.

Per quanto non già previsto in altri articoli è fatto divieto, all'aggiudicatario, cedere, subaffittare, sublocare, dare in sub concessione il bene affidato tramite il presente bando.

Il mancato rispetto dei divieti contenuti nel presente bando comporterà la risoluzione immediata



COMUNE DI SAN MAURO DI SALINE

PROVINCIA DI VERONA

del contratto di affitto con obbligo della restituzione del bene a semplice richiesta dell'Amministrazione concedente, così come comporterà l'applicazione delle sanzioni, laddove previste, e del risarcimento dei danni e delle spese tutte sostenute dal Comune di San Mauro di Saline.

Art. 7 – RICONSEGNA DEL BENE LOCATO.

Il bene deve essere riconsegnato, a fine contratto, nello stato di fatto in cui è stato consegnato, libero da cose e persone: in ogni caso non verrà riconosciuto, da parte dell'Amministrazione proprietaria, alcun indennizzo o rimborso per eventuali migliorie apportate, con o senza titolo, all'appezzamento locato.

Art. 8 - DURATA DELLA LOCAZIONE E POSSIBILITÀ' DI PROROGA.

La durata dell'affidamento in affitto del bene comunale oggetto del presente bando è fissata in anni 5 (cinque) a decorrere dall'aggiudicazione definitiva, previa sottoscrizione del relativo contratto.

Rimane facoltà dell'Amministrazione Comunale di prorogarne l'efficacia per un periodo massimo di ulteriori tre anni, previo accordo non economicamente peggiorativo con l'affittuario.

A tal proposito, qualora interessato, l'affittuario dovrà, non oltre il sessantesimo giorno antecedente la data di scadenza del contratto, provvedere ad inoltrare al Comune di San Mauro di Saline specifica richiesta, nella quale dovrà essere specificato il periodo di proroga richiesto (comunque non inferiore ad anni uno e non superiore ad anni quattro) e l'offerta migliorativa del canone annuale d'affitto.

La presentazione della richiesta non è, in nessun modo, vincolante per l'Amministrazione concedente che provvederà, entro il trentesimo giorno dalla ricezione, a recapitare la propria motivata decisione.

Art. 9 – RESCISSIONE ANTICIPATA DELLA LOCAZIONE.

Qualora il Comune di San Mauro di Saline decida di vendere ovvero usare diversamente dall'affidamento in affitto il bene oggetto del presente bando ovvero rescindere anticipatamente il contratto per qualsivoglia valida motivazione, provvederà a dare preavviso all'affittuario con un anticipo di almeno novanta giorni: entro tale perentorio termine l'affittuario dovrà riconsegnare il bene nello stato di fatto in cui è stato consegnato, libero e sgombro da persone, cose e strutture. Tale preavviso potrà essere effettuato tramite raccomandata con avviso di ricevimento oppure tramite notifica del messo comunale: in alternativa la comunicazione potrà avvenire tramite PEC. Entro il trentesimo giorno dalla ricezione del preavviso rimane facoltà dell'aggiudicatario far pervenire proprie osservazioni.

Fatto salvo la restituzione, in dodicesimi, pari alle mensilità non godute, del canone annuo pagato anticipatamente non verrà riconosciuto, da parte dell'Amministrazione proprietaria, alcun altro indennizzo o rimborso per eventuali migliorie apportate, con o senza titolo, all'appezzamento locato.

Nulla sarà invece dovuto, nemmeno a titolo di restituzione parziale del canone annuo per le mensilità non godute, in caso di rescissione anticipata del contratto per volontà dell'aggiudicatario.



COMUNE DI SAN MAURO DI SALINE

PROVINCIA DI VERONA

Art. 10 - MODALITA' DI VERSAMENTO DEL CANONE ANNUO.

Il canone annuo anticipato, così come rideterminato a seguito dell'offerta proposta in sede di gara deve essere versato presso la Tesoreria del Comune di San Mauro di Saline in un'unica soluzione, entro il giorno 31 ottobre di ogni anno contrattuale. Tale termine rimarrà perentorio anche per gli anni successivi e per tutta la durata del contratto.

Il ritardo nel versamento del canone comporta l'applicazione degli interessi legali per il periodo di ritardo.

Se il ritardo dovesse superare i novanta giorni, l'aggiudicatario sarà considerato moroso e l'Amministrazione concedente potrà rescindere il contratto in danno, incamerando a titolo di penale la cauzione.

Art. 11 – CAUZIONE.

La cauzione per la puntuale osservanza del contratto di locazione è fissata nel 20% del valore della locazione offerto in sede di gara, pari al valore per l'intero periodo di 5 anni.

Essa potrà essere versata, con le seguenti modalità:

- versamento tramite bonifico bancario presso la tesoreria comunale;
- fidejussione bancaria o polizza assicurativa, prima della sottoscrizione del contratto nei modi e nei tempi che verranno comunicati dall'amministrazione aggiudicante.

Tale cauzione sarà infruttifera e sarà restituita o liberata alla scadenza del contratto, salvo le detrazioni rese necessarie per inadempienze contrattuali.

La cauzione dovrà essere reintegrata ogni qualvolta l'amministrazione la incameri, in tutto o in parte, in applicazione di penali o per effetto di interventi sostitutivi per inerzia dell'aggiudicatario. Il mancato reintegro della cauzione entro 30 giorni dalla formale richiesta del Comune di San Mauro di Saline, costituisce causa di risoluzione anticipata del contratto.

Art. 12 - PENALI DEL CONTRATTO.

Fatto salve le clausole di risoluzione anticipata del contratto contenute in altri e diversi articoli ed indipendentemente da queste, qualora venissero riscontrate inadempienze contrattuali potranno essere applicate delle penali.

In ragione della gravità del fatto e a giudizio del dirigente competente, sarà applicata una penale da Euro 50,00 a Euro 150,00 per ogni inadempienza accertata e contestata rispetto agli obblighi del contratto.

Tali penali saranno prelevate dal deposito cauzionale.

Art. 13 - TERMINE DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA.

Le offerte dovranno pervenire con qualsiasi mezzo all'Ufficio Protocollo del Comune di San Mauro di Saline, **a pena di esclusione**, entro e non oltre le ore **12,00** del giorno **23/02/2024**, in busta chiusa, sigillata e controfirmata su tutti i lembi di chiusura recante, **a pena di esclusione**, **l'indicazione del mittente** e la dicitura **“NON APRIRE - BANDO PER LA CONCESSIONE IN AFFITTO DEI TERRENI AGRICOLI IN LOC. ZEBARI”**

Si procederà all'esclusione automatica delle offerte pervenute oltre il detto termine.



COMUNE DI SAN MAURO DI SALINE

PROVINCIA DI VERONA

Art. 14 - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA.

Nella busta chiusa, sigillata e controfirmata di cui sopra, devono essere inseriti, a **pena di esclusione**, due distinte buste, anch'esse sigillate e controfirmate su tutti i lembi di chiusura, con le seguenti diciture:

- ❖ Busta n. 1 "Documentazione amministrativa";
- ❖ Busta n. 2 "Offerta economica".

In ciascun plico, dovranno essere contenuti, a **pena di esclusione**, tutti i documenti di seguito specificati:

❖ **BUSTA N. 1 – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA**

- a) "Istanza di partecipazione e dichiarazione sostitutiva", utilizzando l'**allegato 1)** al presente bando, alla quale dovrà essere allegata, a **pena di esclusione**, una fotocopia di un documento d'identità valido del sottoscrittore;
- b) **Copia visura della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura (C.C.I.A.A.)** competente per il territorio;
- c) **Dichiarazione di iscrizione alla gestione agricoltori autonomi (INPS contribuzione agricola)** o, in caso di decadenza dell'obbligo, dichiarazione di non essere soggetti;

L'assenza di uno dei sopra indicati documenti comporta la non ammissione alla fase 2. Per le sole carenze di elementi formali della domanda e/o irregolarità documentali è possibile ricorrere al soccorso istruttorio.

❖ **BUSTA N. 2 - OFFERTA**

La "**scheda-offerta**" utilizzando l'**allegato 2)** al presente bando, con l'indicazione del canone annuo offerto, espresso in cifre e in lettere, sottoscritta dal concorrente-legale rappresentante. Non sono ammesse offerte in nome e per conto di terzi da indicare all'atto della sottoscrizione del contratto.

L'istanza e l'offerta dovranno essere redatte utilizzando i **moduli allegati 1 e 2** al presente bando e disponibili anche sul sito del Comune di San Mauro di Saline oppure presso l'ufficio segreteria.

Art. 15 – MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELL'ASTA PUBBLICA

Nel giorno e l'ora fissati per lo svolgimento della gara, la Commissione di gara, nominata e presieduta dal Responsabile del Servizio, in seduta pubblica provvederà a ordinare le buste pervenute, secondo l'ordine di arrivo e alle seguenti operazioni:

1^ FASE: ammissione dei candidati

Verranno verificate date e ora arrivo plichi, integrità sigilli, controfirme sui lembi di chiusura. Successivamente all'apertura della busta 1 e alla verifica della completezza della documentazione amministrativa i candidati verranno ammessi o meno alla successiva fase 2. In caso di documentazione carente potrà essere esercitato il soccorso istruttorio.

2^ FASE: valutazione delle offerte

Apertura della busta 2 contenente le offerte economiche ammesse e presentate, dichiarando l'aggiudicazione provvisoria per l'offerta che presenti il canone più alto in aumento rispetto al



COMUNE DI SAN MAURO DI SALINE

PROVINCIA DI VERONA

valore a base di gara.

In caso di discordanza tra indicazione in cifre e in lettere, si applicherà il prezzo più vantaggioso per l'Amministrazione concedente.

Art.16 – ESERCIZIO DELLA PRELAZIONE.

Prima dell'aggiudicazione definitiva, viene fatto salvo il diritto di prelazione da parte dell'attuale conduttore del fondo, in possesso dei requisiti previsti dal presente bando e in regola con il pagamento dei pregressi canoni.

La prelazione agraria potrà essere esercitata, dall'avente diritto, sulla base del canone offerto per i terreni oggetto del presente bando dal concorrente che risulterà aver effettuato la migliore offerta, risultata valida, rispetto al canone posto a base d'asta.

La prelazione potrà essere esercitata anche se lo stesso ha partecipato all'asta pubblica e non ha offerto in sede di gara il canone più elevato.

Dopo l'aggiudicazione provvisoria, sarà cura del Comune di San Mauro di Saline comunicare all'avente diritto l'invito ad esercitare la prelazione, **entro 30 giorni**. Dalla data di comunicazione inizieranno a decorrere i termini per l'esercizio della prelazione.

Pertanto l'aggiudicazione provvisoria avverrà a favore di chi avrà fatto, in sede d'asta, la maggiore offerta, risultata valida, in aumento rispetto al canone a base d'asta, o almeno pari, **mentre l'aggiudicazione definitiva dello stesso lotto rimarrà subordinata al fatto che da parte dell'avente diritto non venga esercitata la prelazione lui riservata, secondo le modalità e i tempi previsti.**

Potrà quindi verificarsi che l'affitto dei fondi agricoli avvenga a favore del soggetto titolare, del diritto di prelazione agraria e non a favore del concorrente che avrà formulato la migliore offerta.

Art. 17 - SOTTOSCRIZIONE DEL CONTRATTO.

Il Comune di San Mauro di Saline stabilisce, entro il trentesimo giorno dall'inizio della locazione, la data di sottoscrizione del contratto invitando l'aggiudicatario alla sua sottoscrizione.

Nell'invito alla sottoscrizione verranno anche definite le modalità del versamento della cauzione. Qualora l'aggiudicatario non si presenti alla sottoscrizione, l'Amministrazione concedente, valutata la convenienza, potrà procedere ad aggiudicare l'appezzamento al secondo classificato, invitandolo a sottoscrivere il contratto.

Tutte le spese contrattuali, nessuna esclusa, sono a carico esclusivo dell'aggiudicatario definitivo.

Art.18 – SOPRALLUOGO E CHIARIMENTI.

Per sopralluoghi in loco o per chiarimenti di ordine tecnico e documentale, gli interessati possono contattare il Comune di San Mauro di Saline – Ufficio Segreteria – tel. 0457840009.

Art. 19 - DISPOSIZIONI FINALI.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente bando si intendono richiamate ed applicabili le norme vigenti in materia.



COMUNE DI SAN MAURO DI SALINE

PROVINCIA DI VERONA

Il bene viene ceduto in affitto nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova attualmente e l'aggiudicatario, con la firma del presente bando, dichiara di aver esperito tutti i relativi accertamenti e di aver espresso la propria offerta economica tenendo conto di tutti gli aspetti ad essa annessi e connessi.

Per la risoluzione di eventuali controversie non risolubili bonariamente, le parti escludono il ricorso all'arbitrato e si rivolgeranno unicamente all'Autorità Giudiziaria Ordinaria presso il foro territorialmente competente di Verona.

L'aggiudicatario è direttamente responsabile del bene concesso in affitto e del suo utilizzo e ne risponde nei confronti di terzi, ritenendo sollevato ed indenne il Comune di San Mauro di Saline da ogni responsabilità civile o penale.

L'aggiudicatario dichiara inoltre:

- di accettare l'eventuale onere di dover rilasciare anticipatamente il bene in affitto e rinuncia, sin da ora, ad ogni opposizione e/o pretesa in merito salvo quella prevista per il rimborso del canone anticipatamente versato e non goduto;
- di ritenere valide a tutti gli effetti le comunicazioni effettuate tramite raccomandata con avviso di ricevimento oppure tramite notifica del messo comunale o tramite fax o email o PEC: qualsiasi comunicazione effettuata ad un familiare o ad uno stretto collaboratore dell'aggiudicatario si considererà fatta personalmente all'aggiudicatario;
- rinunciare, ora per allora, per sé e per aventi causa, in qualsiasi modo e forma all'eventuale diritto di prelazione;
- di accettare incondizionatamente tutte le prescrizioni del presente bando;
- di eleggere e mantenere per tutta la durata del contratto il suo domicilio presso la sede dell'Amministrazione Comunale.

AVVERTENZE

Si ricorda che, nel caso di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci, verranno applicate, ai sensi dell'art. 76 del DPR 28.12.2000, n. 445, le sanzioni previste dal codice penale e dalle leggi speciali in materia, oltre alle conseguenze amministrative previste per le procedure relative ai pubblici incanti.

Ai sensi del combinato disposto degli articoli 13, comma 1, 18, comma 2 e 19, del decreto legislativo 30.6.2003, n. 196, si forniscono le informazioni di seguito indicate:

- i dati richiesti sono raccolti per le finalità inerenti al procedimento, disciplinato dalla legge, per le locazioni di beni immobili mediante pubblici incanti;
- il conferimento dei dati richiesti ha natura obbligatoria. A tale riguardo, si precisa che: per i documenti e le dichiarazioni da presentare ai fini dell'ammissione alla gara, il concorrente è tenuto a rendere i dati e la documentazione richiesta, a pena di esclusione dalla gara medesima;

I dati raccolti potranno essere oggetto di comunicazione:

- al personale dipendente dell'Amministrazione, responsabile del procedimento o, comunque, in esso coinvolto per ragioni di servizio;
- a tutti i soggetti aventi titolo, ai sensi della legge 7.8.1990, n. 241 e successive modificazioni e integrazioni e del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti locali n. 267/2000, salva l'eventuale individuazione, da parte dell'Amministrazione, di specifici atti e



COMUNE DI SAN MAURO DI SALINE

PROVINCIA DI VERONA

documenti da sottrarre all'accesso per motivate e concrete esigenze di riservatezza delle ditte partecipanti, a tutela della loro sfera di interessi, ai sensi della predetta legge n. 241/1990;

Il trattamento dei dati avverrà mediante strumenti, anche informatici, idonei a garantirne la sicurezza e la riservatezza;

I dati e i documenti saranno rilasciati agli organi dell'Autorità giudiziaria che ne facciano richiesta nell'ambito di procedimenti a carico dei soggetti concorrenti.

Il titolare del trattamento è il Comune di San Mauro di Saline.

San Mauro di Saline , li 24/01/2024

IL RESPONSABILE DELL'AREA
TECNICA
Luciano Alberti