

AVVISO E DISCIPLINARE DI ASTA PUBBLICA
PER LA CONCESSIONE IN AFFITTO DI FONDI RUSTICI IN LOC. PERIASC, DI PROPRIETA DEL COMUNE DI AYAS.

1. AMMINISTRAZIONE CONCEDENTE.

La presente asta pubblica è indetta dal Comune di Ayas (AO), con sede in Route Barmasc, cap 11020, tel. 0125/306633, e-mail: segreteria@comune.ayas.ao.it, pec: protocollo@pec.comune.ayas.ao.it; sito internet www.comune.ayas.ao.it., Responsabile D.ssa Roberta Tamburini.

Ulteriori informazioni sono disponibili presso i punti di contatto sopra indicati.

2. OGGETTO DELL'ASTA PUBBLICA.

L'asta ha ad oggetto la concessione in affitto, ad uso agricolo, dei seguenti fondi rustici:

Foglio	Mappali	Superficie	Qualifica catastale	Percentuale di
0066	456	5101	Prato	100%
0069	38	109	Pascolo	100%
0069	79	1333	Incolto prod.	100%
0069	80	6211	Bosco alto	100%
0069	96	1042	Incolto prod.	100%
0069	172	2845	Incolto prod.	100%
0069	179	39	Bosco alto	100%
0070	13	831	Incolto ster.	100%

3. VALORE A BASE D'ASTA.

Il canone annuo di affitto a base d'asta è pari a € 235,00 ed è dovuto per sei annualità, per un valore di euro 1.410,00.

4. DURATA DELL'AFFITTO.

4.1 In espressa deroga alla legge 3 maggio 1982, n. 203 (Norme sui contratti agrari) la durata dell'affitto decorre dal 01/01/2026 e scade il 31.12.2031.

4.2 L'affitto cessa alla sua scadenza, senza necessità di disdetta, in deroga a quanto disposto dall'art. 4 della legge 203/1982. Gli immobili affittati devono essere riconsegnati all'Amministrazione concedente liberi da persone, animali e cose.

5. CAUZIONI E GARANZIE RICHIESTE ALL'AFFITTUARIO.

All'atto della stipulazione del contratto di affitto o, se precedente, al momento della presa in possesso dei terreni, è dovuto al Comune un deposito cauzionale a garanzia dell'esatto adempimento del contratto pari ad una annualità del canone offerto, da costituirsi, a scelta dell'aggiudicatario, mediante:

a) Versamento – non produttivo di interessi – presso la tesoreria comunale di Ayas

oppure

b) fideiussione bancaria o assicurativa o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'articolo 106 del D. Lgs 1 settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo

previsto dall'articolo 161 del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58. La fideiussione deve essere prestata in favore dell'Amministrazione concedente, avere validità per tutta la durata dell'affitto e prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro trenta giorni, a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione concedente.

6. RECESSO UNILATERALE DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

L'Amministrazione comunale si riserva la possibilità di recedere dal contratto di affitto prima della scadenza qualora intenda alienare o dare diversa destinazione a uno o più terreni. In tal caso provvederà a notificare all'affittuario il recesso con un preavviso di almeno 180 giorni.

7. MODALITÀ DI PAGAMENTO DEL CANONE.

Il canone annuo d'affitto, corrispondente a quello offerto, è pagato all'Amministrazione concedente dall'affittuario entro il 01 novembre di ogni anno.

Il canone non è soggetto all'adeguamento annuale ISTAT.

8. OPERATORI ECONOMICI AMMESSI ALL'ASTA PUBBLICA.

8.1 Possono partecipare all'asta gli operatori economici di cui all'art. 65 del D.Lgs 36/2023, quali:

- a) le imprese e società agricole, condotte da coltivatori diretti singoli o associati e/o imprenditori agricoli professionali singoli o associati;
- b) le cooperative agricole;
- c) le associazioni temporanee di scopo da costituirsi o già costituite tra i soggetti di cui alle precedenti lettere a) e b).

8.2 È fatto divieto agli operatori economici di partecipare all'asta pubblica in più di un'associazione temporanea di scopo ovvero di partecipare all'asta pubblica anche in forma individuale qualora vi abbiano partecipato in associazione temporanea di scopo.

9. REQUISITI DI ORDINE GENERALE.

Sono esclusi dalla partecipazione all'asta pubblica e non possono stipulare il contratto di affitto gli operatori economici:

- a) che si trovano in stato di fallimento, di liquidazione coatta o di concordato preventivo – salvo il caso di cui all'art. 186-bis del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267 – o nei cui confronti è in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- ~~b)~~ nei cui confronti è pendente procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione o di una delle cause ostative previste, rispettivamente, dall'art. 6 e dall'art. 67 del D.Lgs. n. 159/2011;
- c) che hanno riportato sentenza di condanna passata in giudicato o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per reati gravi relativi alla loro condotta professionale;
- d) che hanno commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, alle norme in materia di sicurezza e a ogni altro obbligo derivante dai rapporti di lavoro;
- e) che hanno commesso un errore grave nell'esercizio della loro attività professionale;
- f) che hanno commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse;
- g) che hanno commesso violazioni gravi, definitivamente accertate alle norme in materia di contributi previdenziali ed assistenziali;
- h) nei cui confronti è stata applicata una sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione compresi i provvedimenti interdittivi di cui all'art. 36-bis, comma 1, del decreto legge (D.L.) 4 luglio 2006, n.223, convertito, con modificazioni dalla L. 4 agosto 2006, n. 248;
- i) che versano nella situazione, causa di esclusione, di cui all'art. 1-bis, comma 14, della L. 18 ottobre 2001, n. 383 (Primi interventi per il rilancio dell'economia) dettato in materia di piani individuali di emersione del lavoro sommerso;
- j) che versano nelle situazioni, causa di esclusione, di cui all'art. 41, comma 1, del D.Lgs. 11 aprile 2006, n. 198 (Codice delle pari opportunità tra uomo e donna ex art. 6 della Legge 246/2005) e di cui all'art. 44, comma 11, del D.Lgs. 25 luglio 1998, n. 286 (Testo Unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e

norme sulla condizione dello straniero) in conseguenza di gravi comportamenti discriminatori (per motivi razziali, etnici, nazionali o religiosi);

- k) che sono soggetti alla causa di esclusione di cui all'art. 36, comma 3, della L. n. 300/1970 in conseguenza della violazione dell'obbligo di applicare o far applicare nei confronti dei lavoratori dipendenti condizioni non inferiori a quelle risultanti dai contratti collettivi di lavoro della categoria e della zona di riferimento;
- l) che hanno nei confronti dell'Amministrazione comunale lite o contenzioso pendente, ritenendo tale anche il mancato pagamento di canoni pregressi relativi a precedenti rapporti contrattuali. Tale situazione, accertata dopo l'aggiudicazione, pregiudica la stipulazione del contratto di affitto.

10. TERMINE PER IL RICEVIMENTO DELLE OFFERTE.

Il termine per il ricevimento delle offerte scade il **26.11.2025**, alle ore **12:00**, ed è perentorio.

11. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE E CONTENUTI DELLE OFFERTE.

- 11.1 Il plico contenente la busta chiusa dell'offerta e la documentazione più sotto indicata deve pervenire, pena l'esclusione, all'indirizzo di cui alla sezione 1. del presente avviso, entro il termine perentorio di cui alla sezione 10. dell'avviso medesimo. Il recapito, quanto a integrità e tempestività del plico, è ad esclusivo rischio del mittente; data e ora del recapito sono certificati dall'apposizione del timbro di protocollo in arrivo da parte dell'Amministrazione concedente.
- 11.2 Il plico deve essere idoneamente chiuso e recare all'esterno l'indicazione della denominazione o ragione sociale, del codice fiscale, dell'indirizzo e dei numeri di telefono dell'operatore economico mittente (in caso di associazione temporanea di scopo, vanno riportati sul plico i dati identificativi di tutti gli operatori economici che la costituiscono) e la seguente dicitura: «Offerta per la concessione in affitto, ad uso agricolo, di fondi rustici in loc. Periasc – Non aprire».

- 11.3 Nel plico devono essere inseriti, pena l'esclusione, due buste sigillate, riportanti il nominativo del concorrente e recanti le seguenti indicazioni:

BUSTA A – documentazione amministrativa

BUSTA B – offerta economica

- 11.4 All'interno della "BUSTA A – documentazione amministrativa" devono essere inseriti:

11.4.1 **Domanda di partecipazione e contestuale dichiarazione generale**, in bollo da euro 16,00, di cui al modello allegato 1, compilata e sottoscritta dall'operatore economico (in caso di persona fisica) o dal suo legale rappresentante (in caso di persona giuridica), corredata di copia fotostatica di documento di identità valido del sottoscrittore. In caso di associazione temporanea di scopo, la domanda di partecipazione e contestuale dichiarazione generale deve essere prodotta da tutti gli operatori economici componenti l'associazione medesima.

- 11.4.2 In ipotesi di associazione temporanea di scopo:

a) se già costituita: **atto costitutivo dell'associazione** contenente l'identificazione dei mandanti e del mandatario, unitamente al **mandato collettivo irrevocabile con rappresentanza** conferito dai primi al secondo, e risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata (o copia autentica di esso);

b) se non ancora costituita: **dichiarazione redatta su carta libera**, sottoscritta, **pena l'esclusione**, da tutti i soggetti componenti l'associazione attestante il loro impegno, in caso di aggiudicazione, a conferire mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi, identificato nella dichiarazione come mandatario, il quale stipulerà il contratto di affitto in nome e per conto proprio e dei mandanti.

- 11.5 All'interno della "BUSTA B – offerta economica" deve essere inserita:

11.5.1 **Dichiarazione di offerta economica, racchiusa in apposita busta sigillata**, redatta in carta libera, come da modello allegato 2, contenente l'indicazione, in cifre ed in lettere, della percentuale di rialzo offerta rispetto al canone annuo di affitto a base d'asta (€ 235,00), sottoscritta dall'operatore economico (in caso di persona fisica) o dal suo legale rappresentante (in caso di persona giuridica). In caso di associazione temporanea di scopo, la dichiarazione di offerta economica deve essere sottoscritta da tutti gli operatori economici componenti l'associazione medesima, se questa non è ancora costituita, o soltanto dal mandatario, se invece è già costituita.

12. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE.

- 12.1** L'aggiudicazione del contratto di affitto è disposta con il criterio dell'offerta più alta rispetto al canone annuo di affitto a base d'asta. Non sono ammesse offerte alla pari o in ribasso.
- 12.2** In caso di offerte uguali l'Amministrazione concedente richiede ai concorrenti presenti di formulare, nel corso della medesima seduta, un'offerta migliorativa; ove nessuno di coloro che hanno formulato offerte uguali sia presente, o i presenti non vogliano migliorare l'offerta, la sorte decide chi debba essere l'aggiudicatario.
- 12.3** Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta, purché valida.

13. PROCEDURA DI GARA.

- 13.1** Le operazioni di gara si svolgono in seduta pubblica il giorno 26.11.2025, alle ore 14:00 nel luogo indicato nella sezione 1. del presente avviso e, se necessario, possono essere aggiornate ad ora e giorno successivi.
- 13.2** Durante la seduta pubblica l'Amministrazione concedente procede, nell'ordine:
- a) a verificare che gli intervenuti alla seduta abbiano titolo a partecipare, a formulare eventuali osservazioni o chiarimenti in nome e per conto degli operatori economici offerenti e a presentare eventuali offerte migliorative;
 - b) a verificare l'integrità e la tempestività dei plichi pervenuti;
 - c) ad accertare la completezza e la regolarità della documentazione indicata nelle sezioni 11.4.1 e 11.4.2; qualora emergano irregolarità tali da non compromettere la parità di trattamento fra concorrenti né l'interesse dell'Amministrazione concedente, ad invitare il legale rappresentante del concorrente o suo delegato, se presenti, a regolarizzare il documento od a fornire chiarimenti;
 - d) ad esaminare e dare lettura del contenuto della dichiarazione indicata nella sezione 11.5.1;
 - e) a redigere la graduatoria delle offerte e a dichiarare l'aggiudicazione del contratto d'affitto, sulla base del criterio dell'offerta più alta.
- 13.3** L'aggiudicazione diventa efficace dopo la verifica d'ufficio, da parte dell'Amministrazione concedente, del possesso da parte dell'aggiudicatario dei requisiti prescritti nella sezione 9.

14. INFORMAZIONI COMPLEMENTARI.

- 14.1** L'aggiudicazione definitiva è soggetta alla ulteriore condizione sospensiva del mancato esercizio del diritto di prelazione da parte dell'affittuario uscente. A tale scopo l'Amministrazione concedente comunica all'affittuario uscente, mediante lettera raccomandata A.R. da inviarsi entro 10 (dieci) giorni dalla adozione della aggiudicazione, l'offerta aggiudicataria; l'affittuario uscente ha diritto di prelazione se, entro 45 (quarantacinque) giorni dal ricevimento della predetta comunicazione, offre condizioni uguali a quelle dell'offerta aggiudicataria, ivi compresa l'accettazione degli obblighi contrattuali specifici di cui all'art. 15.
- 14.2** È vietato il subaffitto e ogni altra forma di cessione dei fondi affittati.
- 14.3** Tutte le spese relative alla stipulazione del contratto d'affitto sono a carico dell'affittuario.

15. OBBLIGHI CONTRATTUALI SPECIFICI.

Il contratto sarà stipulato ai sensi dell'art. 45 della Legge 3/5/1982, n. 203.

Si rinvia allo schema di contratto allegato.

16. ALLEGATI.

1. Modello di domanda di partecipazione e contestuale dichiarazione generale.
2. Modello di dichiarazione di offerta economica.
3. Schema di contratto.



Il Segretario Comunale

Dr.ssa Roberta Tamburini