

# COMUNE DI MORLUPO

Città Metropolitana di Roma capitale Tel. 06/901951 – Fax 06/90195353 –  
e-mail info@comune.morlupo.roma.it  
http://www.comune.morlupo.roma.it  
Pec: info@pec.morlupo.eu

## BANDO PER LA CONCESSIONE IN AFFITTO DI TERRENI AGRICOLI

### AVVISO D'ASTA PUBBLICA PER L'AFFITTO DEI TERRENI AGRICOLI COMUNALI.

Il Comune di Morlupo con delibera di Giunta n. 224/2023 del 23.11.2023, ha stabilito di emettere Avviso Pubblico per concedere in affitto i seguenti terreni comunali (meglio specificati nell'Allegato C "Lotti"):

1. **Loc. Monte Albereto, Foglio 1 – Part. 261 – 60 – 5;**
2. **Loc. Ara del Sasso, Foglio 10 – part. 15 – 39.**

#### 1) CONDIZIONI ESSENZIALI DEL CONTRATTO

##### **Normativa applicabile.**

Il Comune di Morlupo concede in affitto i terreni agricoli di proprietà comunale, esclusivamente in regime di deroga alle norme vigenti in materia di contratti agrari, ai sensi dell'art. 23, comma 3 della Legge 11.02.1971, n. 11, così come modificato dall'art. 45 della Legge 3.05.1982, n. 203.

Il contratto sarà stipulato con l'eventuale assistenza delle Organizzazioni Professionali Agricole.

##### **Oggetto**

Costituiscono oggetto degli affitti i fondi rustici riportati nell'elenco su indicato.

Il fondo sarà consegnato a corpo nelle condizioni in cui si trova attualmente, di cui il richiedente 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. L'individuazione del terreno e l'accertamento dello stato di fatto e di diritto dello stesso è a cura del richiedente, così come l'individuazione dei confini.

##### **Canone**

Il canone annuo dovrà essere corrisposto alla tesoreria dell'Ente, in un unico rateo, entro il primo del mese di Luglio di ogni anno oppure con cadenza trimestrale. Detto canone sarà rivalutato secondo l'indice ISTAT dei beni al consumo per le famiglie di impiegati e operai.

##### **Durata**

La durata del contratto è fissata in anni 5 (cinque) a decorrere dalla data di stipula.

Al termine della durata della concessione, il contratto scadrà improrogabilmente, senza possibilità di tacito rinnovo e l'affittuario dovrà lasciare il terreno libero.

Qualora il Comune per l'attuazione di finalità di rilevanza pubblica abbia necessità di utilizzare il terreno, in tutto o in parte, prima della scadenza contrattuale, potrà richiederne la restituzione dandone comunicazione all'affittuario, con preavviso di n. 3 mesi, con lettera raccomandata e posta elettronica certificata, senza che l'affittuario abbia diritto ad alcun indennizzo o risarcimento, **fatti salvi gli eventuali frutti pendenti.**

##### **Riconsegna**

Alla scadenza del contratto il fondo dovrà essere riconsegnato al Comune di Morlupo libero e sgombero da persone e cose, senza che all'affittuario sia dovuto alcun indennizzo o compenso, di nessun genere ed a qualsiasi titolo.

##### **Divieto di subaffitto**

E' fatto assoluto divieto all'affittuario subaffittare o sub-concedere, in tutto o in parte, i fondi concessi, pena la risoluzione di diritto del contratto.

E' altresì fatto divieto di consentire a terzi l'utilizzo, totale o parziale, oneroso o gratuito, dei beni oggetto del contratto, pena la risoluzione di diritto del contratto stesso.

##### **Conduzione del fondo e responsabilità**

L'affittuario è custode del fondo e dei suoi confini e dovrà provvedere alla conduzione dello stesso senza mutarne la destinazione economica, nel rispetto delle norme della buona tecnica agraria, in particolare dovrà eseguire, a proprie cure e spese, ogni intervento di sistemazione poderale per permettere un corretto convogliamento delle acque ed ogni intervento di successiva manutenzione.

L'affittuario dovrà, altresì, provvedere alla buona manutenzione delle strade di accesso, dei fossi, dei canali di scolo, in collaborazione con i confinanti del fondo.

E' fatto divieto realizzare poste di caccia, cave o discariche. L'affittuario, dovrà garantire una effettiva ed abituale presenza sul fondo.

E' vietata qualsiasi edificazione di costruzioni sul terreno, anche a carattere provvisorio, pena la risoluzione di diritto del contratto.

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.

Ai sensi dell'art. 2051 del codice civile, l'affittuario esonera espressamente il Comune di Morlupo da ogni responsabilità per danni alle persone e alle cose anche di terzi, da fatti accaduti nella conduzione dei terreni dati in affitto.

### **Migliorie**

In espressa deroga a quanto previsto dagli artt. 16 e seguenti della Legge 203/82 eventuali miglioramenti, addizioni o trasformazioni che la parte affittuaria vorrà apportare ai terreni locati, dovranno essere eseguiti ad esclusiva cura e spese della parte affittuaria stessa, previa autorizzazione scritta della parte proprietaria.

Per le opere di miglioramento fondiario, di qualsiasi natura, effettuate sui terreni agricoli comunali dati in affitto il conduttore non ha diritto in ogni caso a compensi, risarcimenti o indennizzi da parte del Comune.

### **Recesso unilaterale**

Il conduttore 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 o posta elettronica certificata, almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza dell'annata agraria in corso.

Il conduttore deve pagare il canone fino alla scadenza dell'annata agraria in corso alla data di comunicazione del recesso; se il termine di preavviso non è rispettato, deve pagare il canone di affitto anche per l'annata agraria successiva.

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

a) decesso del conduttore:

- se gli eredi hanno i requisiti per l'assegnazione dei terreni, possono stipulare un contratto di affitto che avrà durata fino alla scadenza del contratto originario;

- se gli eredi non hanno i requisiti, possono stipulare un contratto di affitto che avrà durata sino a 6 mesi successivi al decesso, dopo tale data il terreno è considerato libero e ritorna nella piena disponibilità del Comune;

b) rinuncia a favore di ascendenti, discendenti, coniuge o fratelli, per cessione di attività:

- se hanno i requisiti per l'assegnazione dei terreni, il subentrante deve stipulare un nuovo contratto di affitto che avrà durata fino alla scadenza del contratto originario;

- se i subentranti non hanno i requisiti, possono stipulare un contratto di affitto che avrà durata sino a 6 mesi successivi alla rinuncia; dopo tale data il terreno è considerato libero e ritorna nella piena disponibilità del Comune;

- non è ammessa la rinuncia a favore di altri soggetti;

### **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 contratto, il responsabile del procedimento invia al conduttore, mediante raccomandata con avviso di ricevimento o posta elettronica certificata o notifica del messo comunale, un invito ad adempiere agli obblighi contrattuali entro un termine non inferiore a 15 (quindici) giorni.

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

Nel caso di infruttuoso svolgimento del tentativo obbligatorio di conciliazione, il responsabile del procedimento propone alla Giunta Comunale la risoluzione del contratto per inadempimento ed il risarcimento di eventuali danni subiti dal Comune.

### **Requisiti di partecipazione**

Hanno titolo all'assegnazione dei terreni agricoli comunali e pertanto a richiedere la partecipazione al bando per la concessione in affitto:

a) i coltivatori diretti o imprenditori agricoli a titolo principale, quelli indicati dagli artt. 6 e 7 della Legge 3/5/1982, n° 203 e successive modifiche;

b) i soggetti in possesso di Partita IVA con codice ATECO Agricola ed iscrizione in C.C.I.A.A.;

residenti e con sede nel Comune di Morlupo.

Non hanno titolo all'assegnazione dei terreni agricoli comunali e pertanto a richiedere la partecipazione al bando per la concessione in affitto, i soggetti che alla data di pubblicazione del presente avviso:

- siano morosi per mancato pagamento del canone di affitto di terreni comunali o nei cui confronti il Comune abbia proposto domanda giudiziale di risoluzione del contratto per grave inadempimento;

- si trovino nelle condizioni di esclusione dalla partecipazione delle gare pubbliche di cui all'art. 94 e 95 del D. Lgs 36/2023 e s.m.i.;

- di trovarsi in stato di interdizione o inabilitazione e che a proprio carico sono in corso procedure per la dichiarazione di nessuno di tali stati;

- di trovarsi in stato di liquidazione o di fallimento e di aver presentato domanda di concordato preventivo e che tali procedure si sono verificate nel quinquennio antecedente la gara;

- di non essere in regola con il versamento dei contributi previdenziali ed assistenziali;

### **Contratto.**

Il contratto di affitto è stipulato tra il Comune di Morlupo nella persona del Responsabile del Servizio Patrimonio e l'assegnatario con scrittura privata, da registrare in base alle norme vigenti.

L'assegnatario è assistito nella stipula dal rappresentante di organizzazione professionale agricola maggiormente rappresentativa a livello nazionale, ai fini della verifica del rispetto delle leggi sui contratti agrari.

Tutte le spese di stipula, di registrazione del contratto, diritti di segreteria, di bolli se dovuti, nonché le spese per il numero delle copie del contratto che saranno necessarie, sono a carico dell'assegnatario, che deve documentarle al responsabile del procedimento prima della stipula.

A titolo di deposito cauzionale, verrà richiesta una somma pari alla metà del canone di affitto stabilito.

### **2) SISTEMA DI AGGIUDICAZIONE**

Chi intende ottenere in concessione uno o più lotti dovrà rivolgere domanda al Comune, redatta in carta semplice secondo l'allegato A), precisando le proprie generalità, i dati anagrafici e fiscali, autocertificazione attestante il possesso della qualifica di coltivatore agricolo e formale impegno di conduzione diretta dei terreni, l'individuazione degli appezzamenti che intende ottenere in locazione e l'offerta economica (allegato B) in bollo da € 16,00, sottoscritta in forma leggibile dal partecipante o dal legale rappresentante dell'azienda, con l'indicazione in cifre e lettere dell'offerta espressa in Euro a corpo, in aumento rispetto all'importo posto a base di gara.

Si procederà all'aggiudicazione degli appezzamenti in favore del concorrente che avrà presentato il prezzo più elevato rispetto a quello a base di gara.

L'aggiudicazione sarà effettuata anche in presenza di una sola offerta, purché valida.

Nell'assegnazione di fondi rustici, sono motivi di priorità i seguenti criteri, nel rispetto del relativo punteggio percentuale:

**a) coltivatori diretti con meno di 40 anni di età – punti 20;**

**b) società o cooperative agricole formate almeno al 51% da giovani coltivatori con meno di 40 anni di età – punti 20;**

**c) offerta economica – punti 40;**

L'aggiudicazione sarà in favore di colui che avrà presentato l'offerta più vantaggiosa, rispetto al prezzo posto come base d'asta.

### **3) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE**

Chiunque sia in possesso dei requisiti sopra richiamati ed intenda partecipare all'Asta pubblica per la assegnazione dei lotti dei terreni agricoli comunali, dovrà far pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune di Morlupo **entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 04 del mese di Novembre 2024**, pena l'esclusione, un plico chiuso, sigillato, indirizzato al Comune di Morlupo, Piazza del Municipio n. 1– 00067 Morlupo (RM), con indicato la seguente dicitura:

**“Asta pubblica per la assegnazione dei lotti dei terreni agricoli comunali - Lotto N. \_\_\_\_\_”**

e le indicazioni riguardanti il mittente, contenente i due moduli allegati al presente avviso (Allegato A e Allegato B) e fotocopia di un documento di identità in corso di validità.

Il plico contenente la richiesta e l'offerta economica potrà essere consegnato a mano all'ufficio protocollo, ovvero essere spedito a mezzo del servizio postale o mediante posta elettronica certificata (PEC **patrimonio@pec.morlupo.eu**). L'Amministrazione non assume responsabilità per la dispersione del plico dovuta ad inesatta indicazione del recapito da parte del concorrente o a disservizio della posta elettronica certificata (PEC) o comunque imputabile a fatto di terzi, caso fortuito o forza maggiore.

Non saranno prese in considerazione le offerte che perverranno oltre il predetto termine.

**Si avverte che se un partecipante all' asta pubblica desidera proporre offerte per più lotti lo stesso dovrà presentare tanti plichi e relative offerte e documentazione ripetuta per quanti sono i lotti di interesse.**

**Non sono ammessi plichi contenenti più offerte.**

#### **4) TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

Ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 196/2003, si informa che i dati di cui si verrà in possesso verranno utilizzati ai fini della partecipazione al bando e della selezione dei concorrenti e che tali dati verranno trattati con sistemi elettronici e manuali e, comunque, in modo da garantirne la sicurezza e la riservatezza. Il titolare del trattamento dei dati in questione è il Comune di Morlupo.

Con la richiesta di partecipazione alla procedura, i concorrenti esprimono pertanto il loro consenso al predetto trattamento.

Il Responsabile del Procedimento è il Responsabile del Servizio Patrimonio Dott.ssa Lia Isolabella

Per informazioni e chiarimenti nonché eventuale presa visione della documentazione è possibile contattare il Responsabile del Servizio Patrimonio, negli orari di ufficio ed al telefono n. 0690195301 o a mezzo mail:

info@comune.morlupo.roma.it

patrimonio@comune.morlupo.roma.it

Morlupo, li ..... del mese di..... 2024

Responsabile del Servizio Patrimonio

Dott.ssa Lia Isolabella .....