

Prot. 1166/2025

COMUNE DI BONDENO
(Provincia di Ferrara)

AVVISO D'ASTA PUBBLICA AD UNICO INCANTO PER L'AFFITTO DI LOTTO DI TERRENO

Il giorno **11 febbraio 2025 alle ore 10:00**, in esecuzione della determina dirigenziale n. 1560 del 30.12.2024, presso la Sede Municipale, Il piano, Ufficio del Dirigente del Settore Tecnico, avrà luogo l'asta pubblica ad incanto, al miglior offerente, per l'affitto del rimanente terreno di proprietà comunale del Fondo Zanluca, in Burana di Bondeno, come appresso indicato.

DESCRIZIONE DEL TERRENO

Trattasi di un appezzamento di terreno del Fondo Zanluca, di forma irregolare, che ha una estensione di mq. 39.092 ed è distinto al Catasto terreni al Foglio 74, Mappale 435, meglio rappresentato nell'allegata planimetria con colorazione gialla. L'area ha la seguente destinazione urbanistica:

a) secondo il Piano Regolatore Generale trattasi di area in parte zona E4/1 "Zona produttiva agricola di rispetto degli abitati" – art. 64 delle N.T.A., in parte zona G1/b2 "Zona per attività collettive per la residenza esistente – attività per servizi comuni" di cui all'art. 52 delle N.T.A., ed in parte zona G2/a "Zona per attività collettive di progetto – attrezzature scolastiche" di cui all'art. 52 delle N.T.A.;

b) secondo il PSC: "Ambito per i nuovi insediamenti" (AU) di cui all'art. 8.1 delle NdA.

PREZZO BASE D'ASTA

Prezzo dell'affitto annuo base d'asta dell'intero lotto: €. **2.048,18=**
(**duemilazeroquarantaotto/18**);

Deposito cauzionale: €. **205,00=** (**duecentocinque**);

Aumento minimo: €. **10,00=** (**dieci/00**).

CLAUSOLE CONTRATTUALI

Si elencano le principali clausole contrattuali che saranno inserite nel contratto di affitto.

1) Descrizione del Terreno.

Il terreno, a prescindere dalla sua destinazione urbanistica, viene tuttavia affittato esclusivamente, per la coltivazione agricola. Sul terreno oggetto di affitto non insistono frutteti.

2) Durata del contratto e recesso.

La durata del contratto viene fissata in cinque anni con decorrenza dalla sua sottoscrizione e scadenza alla data del 10.11.2029, con possibilità del Comune di Bondeno di recedere dal contratto, al termine di ogni annata agraria (il 10.11 di ogni

anno), con un preavviso di mesi 6 (sei), da comunicarsi per iscritto al conduttore, qualora l'Amministrazione Comunale voglia procedere alla vendita del terreno medesimo. In tale ipotesi nessun diritto o pretesa di sorta, potrà essere accampata dall'affittuario. Al termine del periodo di cinque anni, se nessuna delle parti ha proceduto a comunicare la disdetta del contratto, lo stesso si proroga automaticamente per altri cinque anni, alle medesime condizioni contrattuali.

Alla scadenza naturale del contratto il fondo agricolo dovrà essere riconsegnato nella piena disponibilità della proprietà, a mano a mano che si renderà libero dai raccolti, senza obbligo di disdetta alcuna, cui le parti contrattuali espressamente rinunciano.

3) Canone di affitto – Aggiornamento – Pagamenti.

Il canone di affitto sarà stabilito ad esito dell'asta pubblica, complessivamente per l'intera superficie del fondo e dovrà essere corrisposto in un'unica soluzione annuale, presso la tesoreria comunale, entro il mese di novembre di ogni annata agraria. Il canone di affitto, a decorrere dalla seconda annata agraria, sarà soggetto ad aggiornamento ISTAT annuale nella misura del 75% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.

Il canone dovrà essere integralmente versato alle scadenze pattuite, sempre ed in ogni caso, riconoscendo l'affittuario che, in caso contrario, il contratto sarà risolto ipso facto e de jure.

4) Imposte e Tasse.

Le imposte e tasse saranno sostenute dal proprietario e dall'affittuario, per le rispettive competenze, a decorrere dalla data di firma del contratto.

5) Consegna e manutenzione del fondo.

Il terreno agricolo viene consegnato nello stato di fatto in cui attualmente si trova e dovrà essere destinato esclusivamente a colture annuali. Tutte le spese di impianto delle colture saranno a carico dell'affittuario. Al termine del contratto il terreno dovrà essere restituito libero dai residui delle piantagioni.

6) Miglioramenti, addizioni e trasformazioni.

Ogni miglioria, addizione e/o trasformazione da apportare al fondo, dovrà essere preventivamente concordata con la proprietà, che ne rilascerà autorizzazione scritta e comunque dovrà essere oggetto di apposita convenzione da stipularsi per iscritto.

7) Obblighi dell'affittuario.

L'affittuario si impegna a coltivare il terreno secondo i principi della buona tecnica agricola, nonché a vigilare affinché sul fondo non vengano create nuove servitù passive e si obbliga altresì ad avvertire il proprietario in merito ad eventuali controversie circa i diritti di proprietà sul fondo medesimo.

8) Deroche.

Le parti contraenti dichiarano di essere a conoscenza delle vigenti disposizioni di legge vigenti in materia di contratti agrari, in particolare per quanto concerne la durata minima e la proroga legale degli stessi, nonché l'entità dei canoni, ma di rinunciare espressamente impegnandosi al rispetto di quanto previsto nel presente bando.

9) Spese.

Le spese di bollo e registrazione del presente contratto sono a carico delle parti nella misura del 50% ciascuna.

DOCUMENTI PER LA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA

1) Domanda di partecipazione all'incanto, redatta in carta da bollo, utilizzando il modulo già predisposto, che dovrà contenere le generalità del concorrente.

2) Quietanza della Tesoreria Com.le – Banca BPER, Filiale di Bondeno - comprovante il versamento del deposito cauzionale.

3) Certificato Generale del Casellario Giudiziale in competente bollo **rilasciato dal Tribunale**, di data non anteriore a sei mesi da quella fissata per il giorno dell'asta,

- riferito al concorrente privato.

In caso di Società commerciale o di Cooperative il certificato dovrà riferirsi alle seguenti persone:

- tutti i Soci componenti se trattasi di Società in nome collettivo;
- tutti gli Accomandatari se trattasi di Società in accomandita semplice;
- gli Amministratori muniti di poteri di rappresentanza per gli altri tipi di Società.

Il certificato del Casellario Giudiziale, ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, può essere sostituito dalla dichiarazione, resa in carta semplice e sottoscritta da ciascuno dei soggetti sopra individuati, di non aver riportato condanne, con sentenza passata in giudicato, per un reato che incide gravemente sulla sua moralità professionale e/o comportante la pena accessoria dell'incapacità a contrattare con la Pub. Amm.ne, ai sensi dell'art. 32 - quater del codice penale.

Alla dichiarazione deve essere allegata copia fotostatica di valido documento di identità del sottoscrittore della dichiarazione.

(Soltanto per le Società Commerciali e le Cooperative)

4) Certificato in carta legale rilasciato dal competente ufficio del Registro delle Imprese di data non anteriore a sei mesi a quella fissata per l'asta, dal quale risulti che la Società non si trova in stato di liquidazione, fallimento e non abbia presentato domanda di concordato. Dal medesimo certificato deve anche risultare se procedure di fallimento si siano verificate nel quinquennio anteriore alla data stabilita per l'asta.

Lo stesso certificato deve essere completato con il nominativo della persona designata a rappresentare ed impegnare legalmente la Società stessa.

PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA

Il plico contenente la documentazione richiesta per partecipare alla gara, debitamente chiuso e firmato sui lembi di chiusura a pena di esclusione, dovrà pervenire, **o mediante consegna a mano, o a mezzo racc.a.r. del servizio postale di Stato, o in corso particolare, o con corriere, o recapito autorizzato**, all'Uff. Protocollo del Comune di Bondeno, P.zza Garibaldi n. 1, **entro le ore 12:00 del 10 febbraio 2025**. Sul plico, oltre all'indirizzo del destinatario ed il nominativo del mittente, deve essere apposta la seguente dicitura: **"Asta pubblica del giorno 11 febbraio 2025 ore 10:00 per l'affitto del rimanente terreno di proprietà comunale del Fondo Zanluca"**.

Il termine indicato è perentorio e tassativo. Non sarà ammesso alla gara il concorrente il cui plico non risulti pervenuto all'Ufficio Protocollo del Comune di Bondeno nel termine fissato.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE E SVOLGIMENTO DEL PUBBLICO INCANTO

L'esperimento d'asta avrà luogo con il sistema del massimo rialzo sul prezzo d'affitto base d'asta riportato nel bando di gara, da determinarsi attraverso pubblico incanto.

Le offerte debbono essere fatte personalmente, o a mezzo di mandatario munito di procura speciale.

Il Responsabile del Procedimento, o il Dirigente o Funzionario che lo sostituisce, all'ora indicata per l'incanto, verbalizza la presenza di coloro che hanno presentato regolare domanda di partecipazione alla gara, previa verifica della documentazione presentata, quindi dà inizio all'incanto.

Le offerte non sono efficaci se non superano il prezzo base o l'offerta precedentemente formulata, nella misura dell'aumento minimo indicato nel bando.

Allorché siano trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, il Responsabile del procedimento aggiudica provvisoriamente l'affitto del terreno all'ultimo offerente. Ogni offerente cessa di essere impegnato per la sua offerta quando essa è superata da un'altra, anche se poi questa è dichiarata nulla.

Le operazioni di gara vengono riportate in apposito verbale sottoscritto dal responsabile del Procedimento o da chi lo sostituisce e dal Segretario verbalizzante.

Il verbale riporta l'ora, il giorno, il mese, l'anno ed il luogo in cui si procede alla gara, il nominativo di chi presiede la gara, del Segretario verbalizzante, i nominativi delle persone intervenute alla gara, il numero delle offerte pervenute, la graduatoria delle offerte, la migliore offerta e l'aggiudicazione provvisoria.

La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari, mentre quella dell'aggiudicatario viene immediatamente introitata ed imputata a parziale pagamento del canone di affitto relativo al primo anno.

PRESCRIZIONI GENERALI

Le offerte hanno natura giuridica di proposta irrevocabile. Sono pertanto immediatamente

vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti del Comune di Bondeno, consegue all'aggiudicazione definitiva.

Si procederà ad aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

L'offerta presentata è vincolante per il periodo di giorni 120.

Non sono ammesse offerte non presentate secondo le modalità stabilite dal bando, o mancanti dei documenti richiesti per partecipare all'asta, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato.

Il verbale non tiene luogo del contratto. L'affitto del terreno viene regolamentato attraverso apposito contratto scritto, a seguito dell'aggiudicazione definitiva.

Quando non siano pervenute offerte nei termini, oppure le offerte non siano accettabili per qualsiasi ragione, viene compilato il verbale attestante la gara deserta.

Nel caso in cui l'aggiudicatario non addivenga alla firma del contratto d'affitto, sarà incamerata la cauzione e l'affitto sarà aggiudicato al concorrente che segue in graduatoria, ferme restando tutte le azioni in tema di responsabilità contrattuale.

Qualunque informazione relativa alla gara e al terreno oggetto di affitto, potrà essere richiesta o all'Ufficio Patrimonio del Comune Ing. Maria Orlandini (Tel. 0532/899265 – 333/1700260 mail. maria.orlandini@comune.bondeno.fe.it o all'Ufficio Affari Legali e Contratti Dott. Maurizio Zambonelli Tel. 0532/899220 – 333/1314179 mail: maurizio.zambonelli@comune.bondeno.fe.it. Il terreno può essere visionato previo appuntamento con l'Ing. Maria Orlandini.

Bondeno (FE), 13/01/2025

IL DIRIGENTE DEL SETTORE TECNICO
(Ing. Maria Orlandini)