

BANDO / CAPITOLATO PER L’AFFIDAMENTO IN AFFITTO DI UN APPEZZAMENTO DI TERRENO DI PROPRIETA’ COMUNALE, PER LA DURATA DI 60 MESI

ART.1 – OGGETTO DEL BANDO E DESIGNAZIONE DEL BENE

Il Bando ha per oggetto l’affidamento in semplice e temporaneo affitto di un appezzamento di terreno di proprietà del Comune di Onano ubicato nel territorio comunale , in particolare:

terreno di proprietà Comunale al 100% sito in Loc. Valle delle Viti e contraddistinto al catasto Terreni al Foglio 22 particella 131/a, b, c di complessivi mq. 21.000.00.

ART.2 – MODALITA’ DI AFFIDAMENTO

L’affidamento sarà espletato tramite esperimento di gara ufficiosa ad unico e definitivo incanto ed aggiudicazione alla persona, fisica o giuridica, che avrà offerto il maggiore rialzo rispetto al canone annuale posto a base di gara.

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).

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.3 - CANONE A BASE D'ASTA

Il canone annuo posto a base di gara è pari ad Euro 1.000,00(**mille/00**).

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.4 - USO DEL BENE LOCATO.

Il bene può essere utilizzato dall’aggiudicatario come area agricola per colture erbacee annuali e periodiche con l’esclusione di piantagioni arboree e/o implementazione di frutteti o essenze legnose.

E’ inoltre tassativamente escluso l’utilizzo dell’area per l’allevamento di animali di ogni genere, così come è escluso il pascolo di animali da reddito o di affezione in stabulazione libera.

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 nullaosta, di una recinzione e di un accesso carrabile e pedonale in forma precaria, esclusivamente mediante cancello, stanti e rete plasticata di altezza non superiore a mt. 1,80 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.

E' invece consentita la realizzazione, a totale cura e spese del locatario e previa acquisizione delle autorizzazioni, permessi e nullaosta, la posa di canalette prefabbricate in calcestruzzo al fine di migliorare l'attività di irrigazione degli appezzamenti.

ART.5 – 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 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 Onano.

Sono inoltre a totale carico dell'aggiudicatario, i seguenti oneri:

- l'esecuzione di sopralluoghi e verifiche catastali;
- il versamento di canoni per irrigazioni e consortili se dovuti;
- le manutenzioni ordinarie;
- il pagamento di ogni imposta, tassa o tributo comunque dipendente dall'affidamento del bene;
- presentazione, a propria cura e spese, agli uffici preposti di eventuali richieste autorizzatorie a qualsiasi titolo dovute;
- segnalare all'Amministrazione concedente, entro il terzo giorno dall'accadimento, di eventuali problematiche inerente il bene concesso in affitto;
- nell'eventualità di presenza di scoline o fossi di irrigazione, l'aggiudicatario dovrà annualmente provvedere all'espurgo delle stesse.

ART.6 – 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.

Analogamente non verrà riconosciuto, da parte dell'Amministrazione proprietaria, alcun indennizzo o rimborso per eventuali colture agricole in corso alla fine del periodo contrattuale, anche in imminenza di raccolta.

Con la sottoscrizione del contratto l'aggiudicatario autorizza esplicitamente il Comune di Onano a rimuovere ogni impedimento eventuale alla riconsegna del bene trattenendosi, altresì, gli eventuali oneri dalla cauzione.

ART.7 - 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).

Rimane facoltà dell'Amministrazione Comunale di prorogarne l'efficacia per un periodo massimo di ulteriori quattro anni.

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 Onano 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.

E' fatta salva la facoltà alla proprietà in caso di alienazione dei terreni di cui trattasi, di recedere anticipatamente dal presente contratto in qualsiasi momento, in modo parziale e o totale, tramite richiesta a mezzo di lettera raccomandata A/R da inviarsi con almeno sessanta giorni di preavviso per il rilascio, una volta ricevuta tale richiesta la parte conduttrice riconsegnerà alla proprietà la porzione dei terreni o tutti i terreni richiesti con le modalità indicate al precedente punto, senza alcun indennizzo.

Si precisa che al termine del contratto al momento della liberazione del fondo, all'affittuario non spetterà nessun indennizzo.

Gli oneri relativi all'estrazione e derivazione delle acque, e alla irrigazione dei terreni, gravano quota ordinaria a carico degli affittuari conduttori, straordinaria a carico della proprietà.

ART.8 – RESCISSIONE ANTICIPATA DELLA LOCAZIONE.

Qualora il Comune di Onano 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 sessanta giorni (termine ordinario): 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 fax o email o 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 indennizzo o rimborso per eventuali migliorie apportate, con o senza titolo, all'appezzamento locato.

Analogamente non verrà riconosciuto, da parte dell'Amministrazione proprietaria, alcun indennizzo o rimborso per eventuali colture agricole in corso anche se in imminenza di raccolta o di frutto pendente.

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.

ART.9 - 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 Onano in un'unica soluzione, entro il giorno 31 novembre 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.10 - REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE.

Possono partecipare alla gara tutti coloro che sono in possesso di tutti i seguenti requisiti:

dispongono della capacità civile di obbligarsi e di fare contratti con la Pubblica Amministrazione, secondo legge;

abbiano accettato incondizionatamente tutti gli obblighi derivanti dal presente bando di gara, mediante sottoscrizione del medesimo, in ogni foglio.

Il possesso dei requisiti di cui sopra deve essere dichiarato dal rappresentante legale del soggetto che presenta l'offerta, con allegata fotocopia di un suo documento in corso di validità.

Il Comune di Onano verificherà i requisiti dichiarati dall'aggiudicatario provvisorio e dal concorrente che segue nella graduatoria, mediante l'acquisizione d'ufficio dei certificati attestanti il possesso di stati, qualità personali e fatti dichiarati dal medesimo.

Qualora, in sede di verifica, l'aggiudicatario non risulti in possesso dei requisiti richiesti e dichiarati, il Comune di Onano procederà:

- alla revoca dell'aggiudicazione;
- all'invio degli atti all'Autorità Giudiziaria per falso in atto pubblico;
- all'eventuale scorrimento della graduatoria;

ART.11 – CAUZIONE.

La cauzione per la puntuale osservanza del contratto di locazione è fissata pari al 10 per cento (10%) dell'importo del canone annuo offerto in sede di gara.

Essa dovrà essere versata in numerario prima della sottoscrizione del contratto nei modi e nei tempi che verranno comunicati.

Tale cauzione sarà infruttifera e sarà restituita alla scadenza del contratto salvo le detrazioni resesi necessarie per inadempienze contrattuali.

La cauzione dovrà essere reintegrata ogni qualvolta l'amministrazione la incameri, in toto 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 Onano, 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 particolari 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 100,00 a Euro 1.000,00 per ogni inadempienza accertata e contestata rispetto agli obblighi del contratto.

ART.13 - TERMINE DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA.

Le offerte dovranno pervenire con qualsiasi mezzo all'Ufficio Protocollo del Comune di Onano, **a pena di esclusione**, a partire dal 15° giorno successivo a quello di pubblicazione del bando, entro e non oltre le ore **12,00** del 30° giorno successivo a quello di pubblicazione del bando in busta chiusa, sigillata e controfirmata, **a pena di esclusione**, l'**indicazione del mittente** e la dicitura "**pubblico incanto per la locazione di terreni di proprietà comunale in località valle delle viti e contraddistinto al catasto terreni al foglio 22 particella 131/a, b, c**".

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

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

Il plico, a pena di esclusione dalla gara, dovrà essere chiuso, adeguatamente sigillato, controfirmato sui lembi di chiusura e dovrà riportare in modo ben visibile, oltre all'intestazione e all'indirizzo del mittente, la seguente dicitura:

"NON APRIRE: CONTIENE OFFERTA PER LOCAZIONE TERRENO FOGLIO 22 PARTICELLA 131"

Il recapito del plico entro il termine sopra indicato rimane ad esclusivo rischio del mittente.

All'interno del plico dovranno essere inserite, a pena di esclusione dalla gara, due buste contraddistinte

rispettivamente con le lettere:

“**A**” Documentazione amministrativa all’interno della quale inserire il **Modello 1** allegato debitamente compilato;

“**B**” Offerta economica all’interno della quale inserire il **Modello 2** allegato debitamente compilato.

Le tre buste dovranno essere chiuse e adeguatamente sigillate, dovranno recare l’indicazione del mittente ed essere controfirmate sui lembi di chiusura.

Nella busta chiusa, sigillata e controfirmata di cui sopra, devono essere inseriti, a **pena di esclusione**,

–A. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

a) “Istanza di partecipazione e dichiarazioni” **allegato sub A)** al presente bando – bollata con Euro 16,00 e sottoscritta dal concorrente - alla quale dovrà essere allegata, a **pena di esclusione**, una fotocopia di un documento d’identità valido del sottoscrittore;

b) il presente bando di gara, sottoscritto dal richiedente legale rappresentante in ogni suo foglio per accettazione ex artt. 1341 e 1342 del codice civile.

B. OFFERTA

La “scheda-offerta” **allegato sub B)** al presente bando – bollata con Euro 16,00 -, con l’indicazione del canone annuo offerto, espresso in cifre e in lettere, sottoscritta dal concorrente-legale rappresentante.

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

Non sono ammesse offerte in nome e per conto di terzi da indicare all'atto della sottoscrizione del contratto.

ART.15- APERTURA DELLE OFFERTE E AGGIUDICAZIONE.

Le offerte depositate al protocollo comunale entro il termine prescritto, **saranno aperte alle ore 12,30 del giorno 12 gennaio 2023 in pubblica seduta e presso la Sede Comunale – Ufficio Tecnico**. Gli appezzamenti saranno locati a colui che avrà prodotto l'offerta economica più elevata.

In caso di offerte uguali, si procederà mediante estrazione a sorte.

ART. 16 - SOTTOSCRIZIONE DEL CONTRATTO.

Il Comune di Onano 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 le 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.17 – SOPRALLUOGO E CHIARIMENTI.

Per sopralluoghi in loco o per chiarimenti di ordine tecnico e documentale, gli interessati possono contattare il Comune di Onano – Responsabile settore Tecnico.

ART.18 - DISPOSIZIONI FINALI

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

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 risolvibili bonariamente, le parti escludono il ricorso all'arbitrato e si rivolgeranno unicamente all'Autorità Giudiziaria Ordinaria presso il foro territorialmente competente di Viterbo.

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 Onano 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 se 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;
- per i documenti da presentare ai fini dell'eventuale aggiudicazione e conclusione del contratto, il concorrente che non presenterà i documenti o non fornirà i dati richiesti, sarà sanzionato con la decadenza dell'aggiudicazione e con l'incameramento della cauzione provvisoria;

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 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;
- ai soggetti destinatari delle comunicazioni e della pubblicità previste dalla legge in materia di pubblici incanti;

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 Onano.

I diritti spettanti all'interessato sono quelli di cui all'articolo 7 del decreto legislativo 30.6.2003, n. 196.

Onano, 07.12.2022

II RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO

F.to Arch. Giacomo Scatarcia