



## COMUNE DI CUNEO

Settore Patrimonio  
Ufficio Valorizzazione Patrimoniale

# ASTA PUBBLICA PER L’AFFITTO DI TERRENI AGRICOLI TRAMITE PATTI IN DEROGA ALLA LEGGE 203/1982 IN CUNEO LOCALITA’ MADONNA DELLE GRAZIE – CASCINA TETTO CAMBIO –

Il Comune di Cuneo, in qualità di proprietario dei terreni agricoli più sotto descritti ed oggetto del presente bando, in esecuzione della determinazione dirigenziale n. 201 del 05/02/2025,

### RENDE NOTO

che il giorno **venerdì 7 marzo 2025** alle ore **11,00**, nella Sede Comunale avrà luogo un’asta pubblica, ad unico e definitivo incanto, per l’affidamento in affitto tramite patti in deroga alla Legge 203/1982, di 1 (uno) lotto unico, composto dai terreni agricoli così come di seguito meglio descritti.

#### 1 - CARATTERISTICHE DEI TERRENI COSTITUENTI IL LOTTO

Terreni agricoli di proprietà del Comune di Cuneo, la cui area coltivabile, oggetto del presente bando, è la seguente: **LOTTO UNICO**, posto nella frazione di Madonna delle Grazie censito al Catasto Terreni:

Foglio	Particella	Porz	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
105	97	-	SEMIN IRR	2	00	81	70	€ 70,89	€ 44,30
105	405	-	SEM IRR ARB	2	00	53	85	€ 51,45	€ 26,42
105	2019	-	SEMIN IRR	2	00	02	48	€ 2,15	€ 1,34
105	2022	-	SEMIN IRR	2	00	25	19	€ 21,86	€ 13,66

per complessivi **ha 01 are 63 e ca 22** pari a circa **4,28 giornate piemontesi**.

I terreni sono affittati **A CORPO** e non a misura, in base alla superficie catastale come sopra indicata. Pertanto, ogni annessione o difetto rispetto a tale superficie non comporterà alcuna variazione del canone e delle altre condizioni del contratto.

#### 2 - CARATTERISTICHE DELL’ASSEGNAZIONE IN AFFITTO E CONDIZIONI PARTICOLARI

Il canone annuo a base d’asta viene stabilito rispettivamente:

per il **LOTTO UNICO**, in complessivi **Euro 1’285,00 (euro Milleduecentoottantacinque/00)**,

Relativamente all’affitto del LOTTO UNICO, si precisa quanto segue:

- gli immobili saranno assegnati nello stato in cui si trovano, con tutte le servitù attive e passive e con tutti i pesi che vi fossero inerenti;

- data la vicinanza alle abitazioni, non è ammessa la piantumazione di alberi da frutteto.

Al fine della prevenzione dei rischi di natura idrogeologica ed idraulica, il conduttore del Lotto dovrà altresì dare applicazione e rispettare le norme del Regolamento Comunale di polizia rurale per la prevenzione dei rischi idrogeologico e la tutela dei suoli e del territorio.

### **3 - CONDUZIONE DEI FONDI E RESPONSABILITA'**

Il conduttore, compatibilmente con quanto sopra previsto all'art. 2, si obbliga a conservare le caratteristiche di fertilità dei terreni, secondo la normativa vigente sulle buone pratiche agricole. In particolare, dovrà eseguire, a proprie cure e spese, ogni intervento di sistemazione poderale ed ogni intervento di successiva manutenzione.

Si obbliga inoltre di assicurare l'ordine, il decoro e la pulizia del fondo. In particolare, dovrà essere garantita la permanenza delle carraie esistenti e la corretta regimentazione delle acque, attraverso la realizzazione ed il mantenimento dei sistemi di fossi esistenti; sul fondo non è consentito il deposito, neanche temporaneo, di rifiuti di qualsivoglia natura. Ogni violazione sarà sanzionata ai sensi della vigente normativa in materia. La destinazione del fondo è quella agricola con divieto di usi diversi anche simulati.

L'affittuario è custode del fondo. Ai sensi dell'art. 2051 del codice civile, egli esonera espressamente il Comune da ogni responsabilità per danni alle persone e alle cose anche di terzi.

I fondi saranno consegnati nelle condizioni in cui si trovano, di cui l'affittuario 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.

### **4 - DURATA**

In deroga alla Legge 203/82 i terreni individuati al precedente art. 1 saranno affidati per il **periodo di 2 (due) annate agrarie** decorrenti dall'**11 (undici) novembre 2024**, così al fino al **10 novembre 2026**, senza possibilità di tacito rinnovo, data per cui l'affittuario si impegna, per sé e per i suoi aventi causa, a restituire i terreni liberi da persone e cose, senza nulla pretendere, incluse richieste di proroghe, alla piena disponibilità del concedente.

**L'Amministrazione Comunale per casi di necessità proprie e/o per utilizzo delle aree a scopi istituzionali, può recedere dal contratto con preavviso di 6 (sei) mesi, da comunicare con raccomandata a/r o comunicazione con posta elettronica certificata (PEC), senza che abbia diritto ad alcun indennizzo, consentendo la raccolta dei frutti pendenti dell'annata agraria in corso, se esistenti.**

E' consentito all'affittuario l'effettuazione, nei terreni oggetto di concessione, di opere di miglioramento fondiario esclusivamente previa autorizzazione scritta da parte del Comune. L'affittuario in qualsiasi caso non avrà diritto ad alcun compenso da parte del Comune. In caso di migliorie effettuate senza autorizzazione scritta il concessionario è obbligato a rimuovere a proprie spese tutte le opere. E' vietata la erezione sul terreno di ogni costruzione, anche a carattere provvisorio, pena la risoluzione di diritto del contratto.

Nessun indennizzo per miglioramento verrà riconosciuto al momento della cessazione del contratto di affitto, né tanto meno l'affittuario potrà avvalersi della ritenzione del fondo.

Relativamente alla prima annata agraria, qualora sia decorso il termine di inizio dell'annata agraria corrente prima dell'immissione in possesso dei terreni, il canone di affitto sarà determinato in modo proporzionale ai mesi di effettiva disponibilità da parte dell'affittuario decorrenti dalla data di stipula del contratto di affitto.

Il contratto sarà stipulato con l'assistenza di una Organizzazione Professionale Agricola in deroga alle norme vigenti in materia di contratti agrari a norma dell'art. 45, comma 1 della Legge 3 maggio 1982 n. 203.

Alla data di scadenza del contratto, i fondi dovranno essere rilasciati al Comune di Cuneo nell'ordinario stato in cui vengono concessi, nonché liberi da persone, animali, cose e colture in atto, senza necessità di ulteriori disdette e/o comunicazioni riconoscendo sin d'ora l'immediato diritto alla parte proprietaria di reimmettersi nella detenzione dei fondi e nel possesso di quanto di Sua competenza.

### **5 - SUBLOCAZIONE**

E' fatto espresso divieto al conduttore di sublocare, o comunque cedere a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte, il terreno locato senza autorizzazione del Comune.

### **6 - SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE**

L'asta è riservata ai soli iscritti alle categorie dei coltivatori diretti o imprenditori agricoli a titolo principale, Cooperative agricole o Aziende/Società agricole. L'aggiudicatario dovrà stipulare apposito contratto con l'Amministrazione pubblica. I soggetti che intendono partecipare all'asta devono inoltre essere in possesso dei requisiti di ordine "generale" che attengono all'idoneità morale.

Pertanto, i concorrenti non potranno trovarsi in una delle cause di esclusione di cui all'art. 32-quater del Codice Penale e di cui all'art. 68 del R.D. n. 827/24.

### **7 - MODALITA' DELL'OFFERTA**

Gli interessati, per la presentazione dell'offerta, devono far pervenire un **plico chiuso** recante all'esterno la denominazione del proponente e la dicitura: **"ASTA PUBBLICA DEL GIORNO 7 MARZO 2025 PER L'AFFITTO DI TERRENI AGRICOLI IN LOCALITA' MADONNA DELLE GRAZIE TRAMITE PATTI**

**IN DEROGA ALLA LEGGE 203/1982 – NON APRIRE**”, ed indirizzato al Comune di Cuneo, con sede via Roma n. 28 – 12100 CUNEO (CN), **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 6 marzo 2025**, a mezzo posta raccomandata o altra forma di recapito autorizzato oppure direttamente a mano, mediante presentazione all’Ufficio Protocollo ubicato presso la sede comunale.

Il Comune non assume alcuna responsabilità in caso di ritardi dovuti a disservizi degli incaricati della consegna. La consegna delle offerte rimane ad esclusivo carico degli offerenti.

Il **plico chiuso** deve contenere:

1. **Istanza di partecipazione**, (redatta conformemente alla **MODELLO DI DICHIARAZIONE – allegato “1”**), con dichiarazione di insussistenza di cause di esclusione, di accettazione di tutte le norme e condizioni riportate nel presente bando, senza riserva alcuna, e di tutte le spese ed imposte presenti e future.

Tale dichiarazione dovrà essere datata e sottoscritta dall’offerente o dal legale rappresentante, qualora l’offerente sia una persona giuridica, e dovrà essere corredata da copia del documento di identità del sottoscrittore, in corso di validità. La domanda di partecipazione dovrà inoltre contenere:

- per le Ditte individuali persone fisiche: nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale e/0 partita I.V.A., ovvero ragione sociale dell’offerente, recapito telefonico, eventuale indirizzo di posta elettronica;
- per le persone giuridiche: la ragione sociale/denominazione sociale, la sede legale, il codice fiscale, la partita I.V.A. e l’iscrizione presso il Registro delle Imprese – Sezione Agricoltura, nonché le generalità del legale rappresentante o di colui che sottoscrive la domanda, nonché la giustificazione dei poteri di firma;
- in tutti i casi in cui intervenga un procuratore speciale dovrà essere, inoltre, allegata la procura in forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata, in originale o copia conforme;
- dichiarazione ai sensi del D.P.R. 445/2000, con cui il richiedente dichiara:
  - a) di non essere interdetto, inabilitato, fallito o sottoposto ad altra procedura concorsuale e che a suo carico non sono in corso procedure per la dichiarazione di alcuno di tali stati (nel caso di Società indicare espressamente, se non già contenuto nel certificato di iscrizione nel Registro delle Imprese, che negli ultimi 5 anni la ditta non è stata sottoposta a fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, amministrazione controllata) e ogni altra condizione che possa impedire la valida sottoscrizione di un contratto con la P.A.;
  - b) di non aver riportato condanne penali e di misure di prevenzione o di sicurezza per reati contro il patrimonio, contro la P.A. o per reati di tipo mafioso a carico del legale rappresentante e dei soggetti amministratori nel caso di persona giuridica che comportino la perdita o sospensione della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
  - c) di non trovarsi (personalmente, l’impresa o la persona che si rappresenta) nelle cause di divieto, decadenza, sospensione di cui all’art.10 della Legge n.575/1965;
  - d) assenza delle condizioni per l’applicazione della sanzione interdittiva di cui all’art.9, comma 2, lettera C) del D. Lgs. 231/2001 o di altra sanzione che determina il divieto di contrarre con la P.A.;
  - e) di aver verificato lo stato di fatto e di diritto in cui si trovano i terreni oggetto della richiesta e di accettare che tali terreni siano affittati nello stato in cui si trovano, con tutte le servitù attive e passive, tanto apparenti quanto non apparenti e con tutti i pesi ad essi inerenti;
  - f) di non essere debitore nei confronti del Comune di Cuneo a qualsiasi titolo;
  - g) di impegnarsi in caso di aggiudicazione a firmare il contratto di “affitto in deroga”, per le 5 annate a far data dalla stipula del contratto ai sensi dell’art. 45 della Legge n. 203/82;
  - h) di conoscere ed accettare senza riserva alcuna le condizioni ed i termini di cui al presente “Avviso Pubblico”.

Ai sensi dell’art. 76 del D.P.R. 445/2000 l’esibizione delle dichiarazioni contenenti dati non rispondenti a verità equivale a falsità in dichiarazioni rese a pubblico ufficiale e come tale sarà sanzionata a norma del Codice Penale e delle norme speciali in materia.

2. **Offerta economica**, (redatta conformemente al **Modello offerta – allegato “2”** in bollo). L’offerta economica deve essere completa di:

- nome e cognome, data e luogo di nascita, indirizzo, recapito telefonico, dati del legale rappresentante, sede legale, codice fiscale, partita IVA, recapito telefonico, fax ed indirizzo pec, se si tratta di persona giuridica;
- indicazione del **canone annuo offerto** scritto sia in cifre che in lettere (in caso di discordanza varrà quanto espresso in lettere). **Sono ammesse solo offerte in aumento rispetto alla base d’asta.**

Il recapito intempestivo del plico, indipendentemente dalla modalità utilizzata, rimane ad esclusivo rischio dei concorrenti.

L’aggiudicatario resta vincolato alla sua offerta per 180 giorni dalla data di scadenza del presente bando.

In caso di asta deserta, si potrà procedere all’individuazione del conduttore mediante trattativa privata.

## **8 - MODALITA' DI GARA - METODO DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE – FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA – AGGIUDICAZIONE E PAGAMENTO DEL CANONE**

Il Responsabile competente, in seduta pubblica, dopo avere effettuato l'ammissione dei partecipanti **sulla base della domanda di partecipazione di cui al Modello dichiarazione – allegato “1”**, provvederà alla valutazione dell'offerta economica di cui al **Modello offerta – allegato “2”**.

**L'asta verrà aggiudicata all'offerta più alta, in aumento rispetto al canone annuo posto a base di gara.**

In esito all'esame delle offerte, verrà formata una graduatoria fra i soggetti ammessi procedendo all'aggiudicazione dell'offerta più alta, che avverrà con apposita determinazione; in caso di offerte uguali, si procederà al sorteggio tra le offerte risultanti al primo posto della graduatoria.

L'Amministrazione procederà **all'aggiudicazione** anche in presenza di una sola offerta valida.

Sono nulle le offerte condizionate e quelle per persona da nominare.

Sono escluse le offerte pervenute in piego non integro, come pure quelle non conformi alle prescrizioni sopra riportate.

**Il canone annuo dovrà essere corrisposto** in una rata unica, entro **l'11 novembre (San Martino) di ogni anno**, tramite versamento presso la Tesoreria comunale. Tale canone di affitto sarà aggiornato annualmente in base all'eventuale aumento ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della legge 203/82 (Commissione Tecnico Provinciale).

## **9 - DIRITTO DI PRELAZIONE**

Date le attuali condizioni di conduzione dei terreni e di gara, non opererà il diritto di prelazione di cui all'art. 4-bis, comma 3 della legge 3 maggio 1982 n. 203 s.m.i.

## **10 - ADEMPIMENTI E SPESE**

Ogni spesa, comprese quelle di registrazione e di stipula del contratto, sono ripartite in egual misura tra le parti.

La registrazione verrà fatta in forma cumulativa ai sensi dell'art. 7 della legge 448 del 23 dicembre 1998 a cura del proprietario.

Per ulteriori informazioni gli interessati potranno rivolgersi presso il Comune di Cuneo - Settore Patrimonio - Tel. 0171/444269 (geom. Maura BARRA) in orario d'ufficio.

## **11 - DISPOSIZIONI FINALI**

Per quanto non espressamente previsto nella presente convenzione, si intendono qui richiamate le normative vigenti in materia.

Il presente bando, comprensivo degli allegati, è consultabile e scaricabile sul sito web comunale:

[www.comune.cuneo.it](http://www.comune.cuneo.it)

## **12 - TRATTAMENTO DATI PERSONALI**

I dati raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, ai sensi del d.lgs. 30 giugno 2003 n. 196 e dell'art. 13 del Regolamento Europeo n. 679/2016, esclusivamente nell'ambito della gara regolata dal presente bando di gara.

Il Responsabile del procedimento è l'Arch. Anna BERTOLA, Dirigente del Settore Patrimonio.

Allegati:

1. Modello dichiarazione
2. Modello offerta

Cuneo, 7 febbraio 2025

**LA DIRIGENTE**  
**Arch. Anna BERTOLA**

*Il presente atto è firmato digitalmente ai sensi del D.P.R. n.445/2000 e del D.lgs. 7 marzo 2005 n. 82 e norme collegate. Detta modalità sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa.*