



COMUNE DI CESENA

SETTORE SERVIZI AMMINISTRATIVI, PARTECIPAZIONE E PATRIMONIO

P.G.N. 139417/130

ASTA PUBBLICA

PER L'AFFITTO DI TERRENI, TRAMITE PATTI IN DEROGA ALLA LEGGE 203/1982, SITI IN CESENA E RONCOFREDDO

In esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale n. 239/2021, immediatamente esecutiva, e della determinazione dirigenziale n. 1283/2021.

SI RENDE NOTO

che **il giorno 4 novembre alle ore 9.00**, nella Sede Comunale, davanti al Dirigente del Settore Servizi Amministrativi, Partecipazione e Patrimonio si terrà un pubblico esperimento d'asta, ad unico e definitivo incanto, per l'assegnazione in affitto tramite patti in deroga alla Legge 203/1982, di tre distinti lotti composti da terreni, così come di seguito descritti.

1. CARATTERISTICHE DEI LOTTI

Il Comune di Cesena è proprietario dei seguenti terreni, inseriti in tre distinti lotti.

- **Lotto 1** di complessivi 387.104 mq, composto dai seguenti terreni:

Bagnile VII	Terreni indisponibili a Cesena Affittati fino al 10.11.2021 – seminativo
Formignano 1 e 2	
Pievesestina 2	
S. Cristoforo IV	
Tipano	
Villachiaviche	
Faggeto	Terreni agricoli a Roncofreddo Affittati fino al 10.11.2021 – boscaglia
Fabbrolo	

Con riferimento ai terreni siti in Cesena, sono esclusi dall'affitto eventuali fabbricati rurali presenti su tali aree, i quali sono stralciati congiuntamente ad un'area cortilizia di rispetto e sicurezza (podere Bagnile VII) e ad una piccola porzione annessa al verde pubblico per il terreno di Villachiaviche.

- **Lotto 2** di complessivi 106.211 mq, composto dai seguenti terreni:

Area AT3 Pievesestina	Terreni indisponibili a Cesena Affittati fino al 10.11.2021 – seminativo
Area PEEP C/7b	

- **Lotto 3** di complessivi 457.424 mq, composto dai seguenti terreni:

Fontana	Terreni agricoli a Roncofreddo Misto seminativo, vigneto e boschivo
Fornello	
Montecucco	
Montefabbrino	
Peschiera	
Zignani	



COMUNE DI CESENA

SETTORE SERVIZI AMMINISTRATIVI, PARTECIPAZIONE E PATRIMONIO

Con riferimento ai terreni siti in Roncofreddo di cui al “LOTTO 3”, sono esclusi dall’affitto il fabbricato rurale presente sul terreno “Fontana” identificato al catasto del Comune di Roncofreddo alla particella 96, fg. 5, il serbatoio di cui alla part. 128, fg. 5 ed il deposito presente sul terreno “Fornello”, part. 126, fg. 5.

L’aggiudicatario del LOTTO 3, inoltre, sarà tenuto ad impegnarsi nella coltivazione del vigneto presente su detti fondi, con il metodo del **Biologico**, in continuità con il metodo di coltivazione attualmente adottato, almeno fino al termine dell’impegno di cui all’art. 4 della Misura 11.02.01 “Conversione a pratiche e metodi biologici” (Bando unico regionale per domande di sostegno con decorrenza 01/01/2020; misura del P.S.R. 2014-2020).

Ai sensi del par. 4.5.2. delle Disposizioni comuni per le misure a superficie agricole del PSR 2014-2020 e del PSR 2007- 2013 e precedenti programmazioni in trascinamento, il soggetto che subentra nell’impegno in questione è tenuto a darne comunicazione al CAA (Centro Assistenza Agricola) al quale ha conferito mandato per l’aggiornamento o la creazione del proprio fascicolo aziendale, fornendo la documentazione relativa ai titoli di possesso, nei termini previsti dalla normativa.

Si rimanda per maggiori dettagli alla scheda tecnico-descrittiva dei sopra citati terreni, di cui all’**Allegato A** al presente bando. I terreni, suddivisi in tre lotti distinti, sono affittati in base alla superficie catastale indicata nel suddetto Allegato A, pertanto, ogni annessione o difetto rispetto a tale superficie non comporterà alcuna variazione del canone e delle altre condizioni del contratto.

2. CANONE ANNUO A BASE D’ASTA

Lotto 1	Euro/Ha 360,00 (Euro/Ha trecentosessanta/00)
Lotto 2	Euro/Ha 665,00 (Euro/Ha seicentosessantacinque/00)
Lotto 3	Euro/Ha 200,00 (Euro/Ha duecento/00)

I suddetti canoni **non sono soggetti ad I.V.A.**

A partire dal secondo anno, il canone risultante dall’aggiudicazione sarà rivalutato in base al 100% della variazione, accertata dall’ISTAT, dell’indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell’anno precedente.

I terreni oggetto del presente bando, verranno affittati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, con tutte le azioni, ragioni, accessioni, servitù attive e passive se e come esistenti.

Saranno a carico dell’aggiudicatario tutte le spese conseguenti alla stipula del contratto di affitto (imposta di registro etc.).

3. DURATA DEL CONTRATTO

La durata di ciascun contratto di affitto oggetto del presente bando è pari ad anni 5 (cinque) e comunque fino alla fine dell’annata agraria, senza possibilità di rinnovo.

Per quanto non disposto dal presente bando, in termini di condizioni di contratto, si rinvia a quanto previsto dallo schema di contratto di cui all’**Allegato E** se si partecipa per i lotti 1 o 2; e di cui all’**Allegato F** se si partecipa per il lotto 3.

4. MODALITA’ D’ASTA

L’asta si svolgerà con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d’asta, ai sensi degli artt. 73, lett.c) e 76, commi 1 e 2 del RD 23 maggio 1924, n. 827.

L’asta verrà aggiudicata all’offerta economicamente più elevata, in aumento rispetto al canone annuo a base d’asta.



COMUNE DI CESENA

SETTORE SERVIZI AMMINISTRATIVI, PARTECIPAZIONE E PATRIMONIO

Non sono invece ammesse:

- offerte alla pari o al ribasso rispetto al canone annuo a base d'asta;
- offerte condizionate.

In caso di parità di offerta, si procederà mediante sorteggio pubblico nella stessa seduta.

L'asta sarà tenuta ad unico esperimento risultando l'aggiudicazione definitiva ad unico incanto.

L'aggiudicazione avverrà anche in presenza di una sola offerta valida.

Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile e sono, pertanto, immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti del Comune di Cesena consegue alla determina di aggiudicazione.

5. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE E DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE

Chiunque intenda partecipare all'asta dovrà far pervenire, pena l'esclusione, **entro le ore 13.00 del giorno 2 novembre 2021**, un plico chiuso e controfirmato su tutti i lembi di chiusura, recante il nominativo del mittente e la seguente dicitura "ASTA PER L'AFFITTO DI TERRENI SITI IN CESENA E RONCOFREDDO".

Il plico, completo della documentazione di seguito indicata ed indirizzato al COMUNE DI CESENA- UFFICIO PATRIMONIO - c/o UFFICIO PROTOCOLLO DEL COMUNE DI CESENA - PIAZZETTA CESENATI DEL 1377 - 47521 CESENA (FC), dovrà pervenire nel suindicato termine all'Ufficio Protocollo del Comune di Cesena, mediante consegna diretta a mano o a mezzo posta raccomandata o altra forma di recapito autorizzato.

Detto Ufficio Protocollo è situato in Piazzetta Cesenati del 1377 (Lato Rocca) ed osserva i seguenti orari di apertura: dal lunedì al venerdì dalle 8,30 alle 13,30 - giovedì dalle 14,30 alle 17,00.

Trascorso il termine di cui sopra non sarà ammessa all'asta alcuna altra offerta, anche se sostitutiva od aggiuntiva rispetto ad una offerta precedente.

Il recapito del plico in tempo utile rimane ad esclusivo rischio del mittente.

Nel plico di cui sopra dovranno essere contenute, a pena di esclusione, n. 2 buste debitamente chiuse, controfirmate su tutti i lembi di chiusura e recanti rispettivamente, sulla prima busta la dicitura "Busta A - Documentazione amministrativa -" e sulla seconda busta la dicitura "Busta B - Offerta economica -"

La **Busta A - Documentazione amministrativa** - dovrà contenere la seguente documentazione:

- **dichiarazione di partecipazione**, da redigersi utilizzando il modello di cui all'*Allegato B* al presente bando. Tale dichiarazione deve essere sottoscritta, con firma autografa leggibile e per esteso, a pena di esclusione, dal soggetto offerente, ovvero, nel caso di offerta presentata da persona giuridica, dal suo legale rappresentante. Alla dichiarazione di partecipazione dovrà essere allegata copia fotostatica del documento d'identità in corso di validità di tutti i sottoscrittori della stessa;

La **Busta B - Offerta economica** - dovrà contenere la seguente documentazione:

- **offerta economica** da redigersi sul modello di cui all'*Allegato C* del presente avviso, da presentare in carta bollata da Euro 16,00, con l'indicazione, in cifre e in lettere, del canone di affitto annuo proposto. In caso di discordanza tra l'offerta espressa in cifre e quella espressa in lettere, prevarrà quella più vantaggiosa per l'Amministrazione. Tale documento dovrà essere sottoscritto, con firma autografa leggibile e per esteso, a pena di esclusione, dallo stesso soggetto firmatario della dichiarazione di partecipazione.



COMUNE DI CESENA

SETTORE SERVIZI AMMINISTRATIVI, PARTECIPAZIONE E PATRIMONIO

6. SOGGETTI AMMESSI A PRESENTARE OFFERTA

Possono presentare offerta le persone fisiche e le persone giuridiche che siano nel pieno e libero godimento dei diritti civili, che non si trovino in alcuna delle condizioni limitative della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione, che non abbiano in corso liti in sede giudiziale nei confronti del Comune di Cesena e che nei confronti del suddetto non abbiano pendenze economiche, ovvero abbiano provveduto al pagamento delle stesse prima della presentazione dell'offerta e che non occupino abusivamente immobili di sua proprietà.

Inoltre, nel caso di persone giuridiche, queste non dovranno essere state sottoposte, negli ultimi cinque anni, a fallimento, a liquidazione coatta amministrativa, a concordato preventivo, ad amministrazione controllata o ad ogni altra analoga situazione; e per le stesse non dovranno essere in corso procedure per la dichiarazione di una di tali situazioni.

La presentazione dell'offerta comporta piena ed incondizionata conoscenza ed accettazione, senza riserva alcuna, di tutte le disposizioni e le condizioni previste nel presente bando e nei relativi documenti di gara.

Non sono ammesse offerte per persona da nominare.

7. DIRITTO DI PRELAZIONE

Ai sensi dell'art. 4 bis della L. 203/1982, verrà comunicato agli attuali affittuari dei **lotti n. 1 e 2**, mediante posta elettronica certificata, il verbale di aggiudicazione ai fini dell'eventuale esercizio del diritto di prelazione, da far valere nel termine di 45 giorni dal ricevimento della suddetta comunicazione.

8. STIPULA

La stipula dovrà avvenire entro 30 giorni dall'aggiudicazione al soggetto definitivamente individuato. Quest'ultimo si farà carico di tutte le spese conseguenti alla suddetta stipula (imposte di registro ecc.). Il verbale d'asta non tiene luogo di contratto.

Ove l'aggiudicatario, per qualsivoglia motivo, venga a decadere dall'aggiudicazione o rinunci, il Comune di Cesena si riserva la facoltà di procedere all'aggiudicazione in favore del secondo classificato, salvo ritenga più utile o conveniente esperire una nuova gara.

9. ADEMPIMENTI

L'aggiudicatario dovrà, a garanzia del rispetto degli obblighi contrattuali e prima della stipula contrattuale, prestare cauzione di un importo pari ad un'annualità del canone annuo d'affitto, mediante fideiussione bancaria o versamento in contanti presso la Tesoreria Comunale, così come indicato dagli schemi di contratto d'affitto di cui agli **Allegati E** ed **F**, al presente bando.

Per tutto ciò non previsto dal presente avviso, si rimanda alle disposizioni di cui al Codice per la valorizzazione del patrimonio immobiliare e per la disciplina dell'occupazione di suolo pubblico del Comune di Cesena nonché alla L. 203/1982 "Norme sui contratti agrari" e ss.mm.ii.

Per eventuali informazioni o chiarimenti rivolgersi al Comune di Cesena - Ufficio Patrimonio - telefono 0547 / 356474 – 0547 / 356597.

Per concordare un sopralluogo, telefonare all'Ufficio Patrimonio ai numeri 0547 / 356597 - 356805.

Il presente bando, comprensivo di allegati, è consultabile al sito internet del Comune all'indirizzo www.comune.cesena.fc.it



COMUNE DI CESENA

SETTORE SERVIZI AMMINISTRATIVI, PARTECIPAZIONE E PATRIMONIO

Responsabile del procedimento è la dott.ssa Siroli Valentina, mentre referente per gli aspetti tecnici è la geom. Manuela Maltoni, entrambe facenti parte del Settore Servizi Amministrativi, Partecipazione e Patrimonio - Ufficio Patrimonio del Comune di Cesena.

Per il trattamento dei dati personali si rinvia all'informativa ex art. 13 del Regolamento (U.E.) 2016/679, di cui all'*Allegato D* al presente bando.

Allegati:

- Allegato A: Scheda tecnico descrittiva dei terreni;
- Allegato B: Dichiarazione di partecipazione;
- Allegato C: Modello Offerta;
- Allegato D: Informativa ex art. 13 del Regolamento (U.E.) 2016/679;
- Allegato E: Schema generale di contratto di affitto per i lotti 1 e 2;
- Allegato F: Schema di contratto di affitto per il lotto 3;

Cesena, lì 01.10.2021

Il Dirigente del Settore Servizi
Amministrativi, Partecipazione e Patrimonio
(Dott. Andrea Lucchi)