



# SIBaTer

Supporto Istituzionale  
alla Banca delle Terre

## VADEMECUM Regole e procedure di affidamento a privati di terre comunali

***Vademecum operativo per amministratori e tecnici comunali***

Giugno 2020



#### *Coordinamento e cura del Vademecum*

Francesco Monaco (*Project Manager* SIBaTer, Responsabile Area Mezzogiorno e politiche di coesione ANCI/Dipartimento fondi europei e investimenti territoriali IFEL)

Simona Elmo (*Unità di coordinamento* SIBaTer, Dipartimento fondi europei e investimenti territoriali IFEL)

#### *Autori*

Claudio Lucidi (par.1.1., 1.2.2 del cap.1.; par. 2.2., 2.3 del cap.2), *esperto Task Force Nazionale* SIBaTer

Giovanni Andreassi (par. 1.2.1. del cap.1; par.2.1., 2.4. del cap.2), *esperto Task Force Nazionale* SIBaTer

Per l'apparato descrittivo del *box* "Co-progettazione e Codice europeo di condotta sul Partenariato" e per lo "Schema di Regolamento per la valorizzazione e la fruizione sociale dei terreni abbandonati o incolti [...] di proprietà o in disponibilità del Comune", si ringrazia Gildo la Barbera (*Referente regionale* SIBaTer Sicilia)

#### *Editing e revisione bozze*

Simona Elmo e Tommaso Ulivieri (*Comunicazione e social media* SIBaTer, Dipartimento Comunicazione e Relazioni territoriali IFEL)

# Indice

## INTRODUZIONE e PIANO DEL VADEMECUM

### CAPITOLO 1

#### La definizione delle Linee di Indirizzo per la valorizzazione del patrimonio pubblico agro-forestale e l'indagine socio-economico preliminare alla definizione degli obiettivi strategici e operativi (DUP)

Paragrafo 1.1. – Le linee di indirizzo

*Allegati*

- *Box* – Demanio comunale e beni comunali indisponibili
- *Schema* - Atto di indirizzo/direttiva per l'utilizzo a fini pubblici o di utilità pubblica di un'area di proprietà del Comune

Paragrafo 1.2. Le caratteristiche dei beni, del mercato e dei potenziali soggetti interessati. Analisi delle criticità

Par. 1.2.1. I potenziali soggetti interessati

*Allegati*

- *Box* – Co-progettazione e Codice europeo di condotta sul Partenariato

Par. 1.2.2. Le caratteristiche dei beni e la consultazione preliminare di mercato

*Allegati*

- *Schema* - Studio preliminare di fattibilità
- *Schema* - Avviso di consultazione preliminare di mercato

### CAPITOLO 2

#### Il procedimento di assegnazione

Paragrafo 2.1. La determinazione a contrarre

*Allegati*

- *Schema* - Determinazione a contrarre per l'affidamento della gestione di un fondo agricolo
- *Schema* - Approvazione bando di gara per l'affidamento in regime di concessione d'uso di un compendio immobiliare nell'ambito del Progetto "Banca della terra" (SIBaTer)

Paragrafo 2.2. Le procedure ordinarie

*Allegati*

- *Schema* - Regolamento per la valorizzazione e la fruizione sociale dei terreni abbandonati o incolti e di beni immobili in stato di abbandono di proprietà o in disponibilità del Comune
- *Schema* - Regolamento per la concessione di terreni agricoli comunali
- *Schema* - Bando per l'assegnazione in concessione di un terreno agricolo di proprietà comunale
- *Schema* - Bando per l'assegnazione di immobili rurali di proprietà comunale, finalizzato alla tutela e al recupero produttivo del territorio \_\_\_\_\_, mediante sviluppo di aziende agricole multifunzionali

Paragrafo 2.3. L'operatore-promotore

*Allegati*

- *Box* – Il Piano di Sviluppo Aziendale
- *Schema* - Richiesta per l'affidamento in affitto di terreni agricoli di proprietà comunale

Paragrafo 2.4. L'esame della proposta imprenditoriale e la negoziazione del contratto con una possibile configurazione causale



## INTRODUZIONE e PIANO DEL VADEMECUM

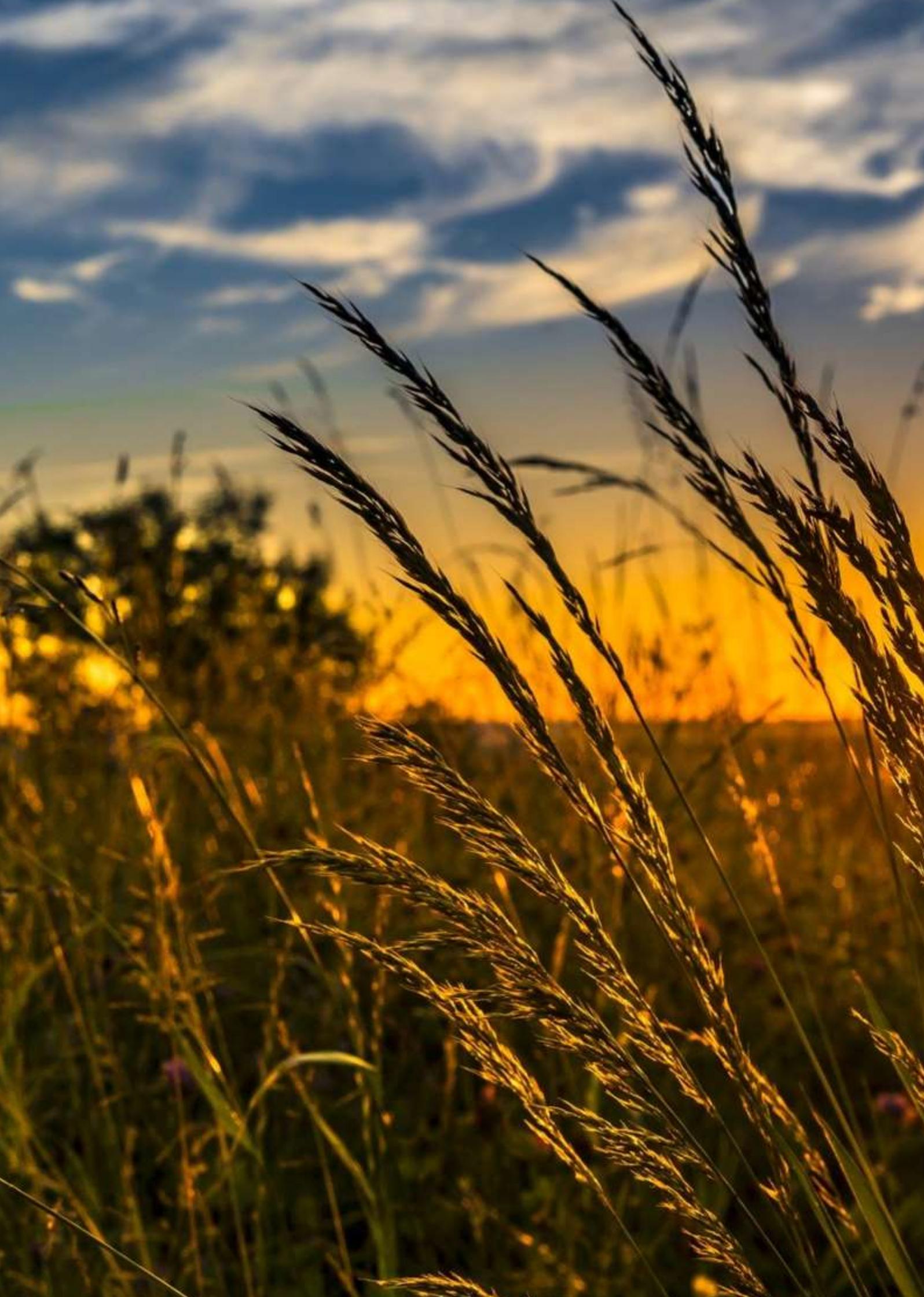
Il presente *Vademecum* arricchisce la “cassetta degli attrezzi” che il Progetto “SIBaTer – Supporto istituzionale alla Banca delle Terre”, a titolarità ANCI-IFEL e finanziato nell’ambito del Programma Complementare al PON *Governance* e Capacità istituzionale 2014-2020, offre ai Comuni destinatari degli interventi (quelli delle 8 Regioni del Mezzogiorno) e ai Comuni beneficiari delle azioni di accompagnamento, che hanno aderito formalmente al Progetto.

Il *Vademecum* dal titolo “Regole e procedure di affidamento a privati di terre comunali” offre un’ampia panoramica del tema ed è essenzialmente articolato in due sezioni: la prima dedicata alla definizione delle linee di indirizzo per la valorizzazione del patrimonio pubblico agro-forestale, con un riferimento particolare all’indagine socio-economica preliminare alla definizione degli obiettivi strategici e operativi, da inserire nel documento unico di programmazione (DUP) dell’ente locale.

La seconda sezione analizza il processo di affidamento delle terre, partendo dall’esame della determina a contrarre del Comune ed illustrando dettagliatamente le procedure ordinarie di assegnazione dei cespiti.

Il documento è altresì arricchito da *box* e allegati che forniscono al lettore informazioni utili su temi connessi e un robusto apparato di schemi di atti e provvedimenti, utili all’operatore amministrativo per un tempestivo intervento operativo sulla *materia de quo*.

Il presente *Vademecum* affianca il primo *Vademecum* SIBaTer dedicato al censimento delle terre pubbliche di proprietà dei Comuni, pubblicato praticamente in coincidenza con l’avvio del Progetto, e il secondo *Vademecum* sugli Interventi territoriali dei PSR 2014-2020 con destinatari i Comuni italiani, pubblicato nel marzo scorso. Il *Vademecum* sul censimento è stato successivamente integrato da due *kit* concepiti più strettamente per gli operatori, che mettono a disposizione schemi di atti e provvedimenti corredati da note esplicative, dal titolo “Strumenti atti e procedure per ricognizione, censimento e attività di pianificazione su terre comunali” e “Strumenti atti e procedure per ricognizione e coinvolgimento di terreni privati in processi di valorizzazione di beni pubblici” (entrambi pubblicati a marzo 2020).



## **CAPITOLO 1**

**La definizione delle Linee di Indirizzo per la valorizzazione del patrimonio pubblico agro-forestale e l'indagine socio-economico preliminare alla definizione degli obiettivi strategici e operativi (DUP)**

Il tema della valorizzazione di terreni pubblici presuppone l'esatta identificazione degli obiettivi perseguiti dall'amministrazione pubblica, che devono essere coerenti con gli interessi pubblici sottesi all'azione della stessa.

Conseguentemente anche l'individuazione degli strumenti contrattuali è condizionato sia dalle caratteristiche del bene che dalle strategie di sviluppo perseguite dalla amministrazione comunale<sup>1</sup>. Per esempio, nella strumentazione normativa vigente si rinvencono innumerevoli modalità di affidamento a privati di terreni agricoli pubblici o a vocazione agricola; la scelta della modalità, che dipende da vari fattori, deve essere cristallizzata in un documento preliminare adottato dalla Amministrazione. Tale documento può essere rappresentato da una delibera di Giunta Comunale, o atto equivalente, con il quale l'organo di governo esecutivo, attraverso apposite Linee di Indirizzo, esplicita l'ambito oggettivo e soggettivo dell'iniziativa nonché il/i procedimento/i amministrativo/i che si intendono adottare.

Un'amministrazione comunale, relativamente ad un cespite di natura agricola, può optare per una modalità di "sfruttamento", che coniughi l'aspetto economico con le finalità di pubblico interesse, oppure per un utilizzo esclusivamente di carattere economico e commerciale.

La scelta fra queste due diverse modalità sarà cristallizzata nel Documento Unico di Programmazione<sup>2</sup>, mediante l'inserimento o meno del bene (o dei beni) nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni.

La scelta, inoltre, dipenderà, dalle caratteristiche del bene e dalle sue potenzialità di innescare processi di sviluppo che coinvolgano altri settori produttivi oppure servizi alla cittadinanza e/o alle imprese, senza trascurare la volontà dell'ente di garantirsi il ruolo di "regista" dell'operazione.

Le Autonomie locali, infatti, hanno nel metodo della programmazione uno strumento di lavoro ordinario per l'espressione e l'attuazione degli obiettivi frutto dei programmi di mandato degli amministratori democraticamente eletti oppure di scelte maturate a seguito della conoscenza del contesto socio economico di un territorio che l'esercizio del mandato elettivo spesso favorisce.

---

<sup>1</sup> Gli strumenti contrattuali sono oggetto del *Vademecum* SIBaTer dedicato alle tipologie di contratti per assegnazione a privati di terre comunali, di imminente pubblicazione.

<sup>2</sup> Il documento unico di programmazione (in acronimo DUP) è il principale strumento per la guida strategica e operativa e rappresenta il presupposto necessario di tutti gli altri strumenti di programmazione.

Tale metodo si esprime attraverso documenti istituzionali come il citato DUP, il Bilancio triennale di previsione e il Piano esecutivo di gestione, con il quale le macrovoci del bilancio vengono disaggregate e affidate ai responsabili di servizio titolari delle funzioni manageriali necessarie per l'espletamento delle funzioni amministrative.

Inserire gli obiettivi del Progetto SIBaTer in questi strumenti di programmazione presenta notevoli vantaggi in termini di rispetto delle forme della democrazia locale, anche sul piano della trasparenza amministrativa; certezza dei mezzi finanziari da impiegare; chiarezza della catena di comando nei confronti dei funzionari; valorizzazione del lavoro pubblico anche sul piano della *performance*.

## Paragrafo 1.1. Le linee di indirizzo<sup>3</sup>

### **Cosa sono**

Sono mero atto di indirizzo le scelte di programmazione della futura attività, che “necessitano di ulteriori atti di attuazione e di recepimento” da adottarsi da parte dei dirigenti preposti ai vari servizi, secondo le proprie competenze<sup>4</sup>.

### **Contenuti**

Il Comune mediante apposito atto formale, cioè attraverso una deliberazione:

- **esplicita** la coerenza dell’iniziativa con la pianificazione strategica dell’ente locale (Documento unico di Programmazione – DUP, Programmi d’Area o di settore) e con i programmi specifici e con i progetti di investimento;
- **enuclea** le scelte fondamentali che vanno a “guidare” l’azione dell’ente locale in un determinato settore o rispetto ad uno specifico complesso di attività degli sviluppi programmati/ipotizzati di tali linee rispetto alla pianificazione strategica ed ai suoi vincoli;
- **valuta e pondera** *i)* il quadro di fattibilità degli indirizzi, *ii)* lo sviluppo (possibile) gestionale degli stessi indirizzi, *iii)* il quadro delle risorse di riferimento.

La deliberazione di giunta riveste natura di atto di indirizzo -nel rispetto di quanto prevede l’art. 107 del d.lgs. n. 267/2000 con riguardo alle competenze degli organi di governo del Comune- quando assuma in sé contenuti di natura meramente orientativa con finalità politico-organizzative, ferma restando la competenza del responsabile del servizio ad adottare i provvedimenti veri e propri del caso con efficacia nei confronti dei terzi.

L’art. 49 del d.lgs. n. 267/2000 ha enucleato una particolare tipologia di atti adottati dal Consiglio Comunale e dalla Giunta: gli atti di “mero indirizzo”. Con essi gli organi collegiali esplicitano i loro poteri di “alta amministrazione”, riferiti ai compiti di formulazione dell’indirizzo politico-amministrativo, traducendo gli elementi individuati rispettivamente nell’art. 42 e nell’art. 48 del Tuel.

La previsione della possibilità per il Consiglio e la Giunta di adottare tali atti delinea, del resto, elementi-chiave per la definizione e lo sviluppo delle strategie e dei programmi fondamentali dell’ente locale, con riferimento a specifici settori di attività.

---

<sup>3</sup> Vedi anche “Gli atti di direttiva della Giunta: gli elementi caratteristici e le possibili illegittimità”, a cura del dott. Aberto Barbiero, in [www.dirittoitalia.it](http://www.dirittoitalia.it).

<sup>4</sup> TAR Piemonte, sez. II, sent. 14.3.2013, n. 326.

I contenuti degli atti di indirizzo possono senza dubbio essere i più vari, essi vanno ad inquadrare azioni generali o politiche complesse che caratterizzano l'attuazione delle finalità istituzionali del Comune. In sostanza, attraverso questa particolare tipologia di atti il Consiglio o la Giunta esplicitano la "*voluntas*" primaria dell'ente locale, attraverso la trasposizione formale delle idee e delle linee-guida dell'attività politico-amministrativa.

Hanno natura di indirizzo gli atti che, nel rispetto dell'autonomia tecnica e professionale dei responsabili di servizio, impartiscono agli organi all'uopo competenti le direttive necessarie per orientare l'esercizio delle funzioni ad essi attribuite, in vista del raggiungimento di obiettivi predefiniti"<sup>5</sup>. Pertanto sarebbero da sconsigliarsi quelle delibere il cui contenuto dispositivo "*è puntualmente determinato tanto da non lasciare alcun margine valutativo al susseguente atto di esecuzione*"<sup>6</sup>.

### **Coerenza con il DUP**

Il Documento Unico di Programmazione è il principale strumento per la guida strategica e operativa e rappresenta il presupposto necessario di tutti gli altri strumenti di programmazione.

Le Linee di Indirizzo relative ad una specifica iniziativa, quindi, devono essere coerenti con le strategie dell'ente. Esse si situano in una fase intermedia, a valle delle strategie complessive dell'ente (DUP) e a monte della fase gestionale che è invece attribuita ai dirigenti.

Le Linee di Indirizzo, quindi, devono avere un contenuto preciso, per quanto riguarda gli obiettivi e le finalità sottesi ad una determinata iniziativa, ma non spingersi ad un livello di dettaglio tale da invadere altre competenze o condizionare le scelte gestionali.

### **Il Piano delle valorizzazioni**

Il Piano delle alienazioni e valorizzazioni dei beni patrimoniali del Comune, di cui all'art. 58 del DL n. 112/2008 convertito in legge n. 133/2008, è quel documento, inserito nella parte operativa del DUP, attraverso il quale si esplicitano le scelte amministrative in ordine alla gestione del patrimonio immobiliare.

In particolare, al fine di procedere al riordino, gestione e valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare l'ente, con apposita delibera dell'organo di governo individua, redigendo apposito elenco, i singoli immobili di proprietà. Tra questi devono essere individuati quelli non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali e quelli suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Sulla base delle informazioni contenute nell'elenco deve essere predisposto il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni patrimoniali" quale parte integrante del DUP.

---

<sup>5</sup> TAR Campania, Salerno, sez. II, sent. 12.4.2005, n. 531.

<sup>6</sup> TAR Lombardia, sede di Milano, sez. III, sent. 10.12.2012, n. 2991.

## **BOX – Demanio comunale e beni comunali indisponibili**

Sono beni del demanio comunale quelli destinati, per loro natura o per le caratteristiche loro conferite dalle leggi, a soddisfare prevalenti interessi della collettività. Per tale particolare destinazione questi beni sono considerati fuori commercio e possono essere dati in uso a soggetti diversi dal Comune proprietario soltanto con provvedimenti di diritto pubblico quale, principalmente, la concessione amministrativa che mantiene al Comune stesso una serie di prerogative volte a regolare, in forma compatibile con l'interesse pubblico, l'uso temporaneo del bene da parte del concessionario ed a stabilire garanzie essenziali per l'eventuale ripristino delle finalità pubbliche cui il bene è deputato. Tra i beni rientranti nel regime giuridico del demanio comunale si annoverano il segmento patrimoniale infrastrutture e pubblici servizi a rete che accoglie le aree di pubblica circolazione, la rete viaria con le pertinenze, gli impianti d'adduzione idrica, di smaltimento e di depurazione delle acque. Anche i mercati e i cimiteri sono classificabili nel demanio. Essi, ai sensi dell' art. 825 del c.c. sono inalienabili, non possono formare oggetto di diritti a favore di terzi, imprescrittibili e non suscettibili di espropriazione forzata.

Sono beni indisponibili quei beni del patrimonio comunale destinati ai fini istituzionali del Comune ed al soddisfacimento di interessi pubblici non compresi nella categoria dei beni demaniali di cui agli artt. 822 e 823 del Codice Civile. Formano parte del patrimonio indisponibile le cave e le torbiere, i beni di interesse storico e artistico, le foreste, le sedi dei pubblici uffici le aree espropriate da parte del Comune ed acquisite nell'esercizio del diritto di prelazione ex art.48 T.U. espropriazioni. Rientra anche nel regime del patrimonio indisponibile per destinazione dell'ente, il patrimonio ad uso istituzionale che assolve ai compiti primari definiti dalle funzioni dell'Ente, per l'espletamento di attività di pubblico interesse, si tratta di tutti i fabbricati e i relativi annessi e pertinenze che sono strumentali all'assolvimento dei servizi di natura pubblica quali: l'istruzione, i servizi socio culturali, i servizi amministrativi, lo sport ed il tempo libero, la sanità. Essi, quindi, sono vincolati ad una destinazione di utilità pubblica e non possono essere sottratti a tale destinazione, se non nei modi stabiliti dalle leggi che li riguardano (art. 828, comma 2 Codice Civile). Tali beni sono concessi in uso a terzi, in base all'art. 828 del Codice Civile, con l'applicazione delle norme particolari che ne regolano l'uso stesso. Normalmente l'utilizzazione, finché permane la loro destinazione a beni patrimoniali indisponibili, avviene mediante atti di diritto pubblico e, in particolare, con concessione amministrativa. Come i beni demaniali, sono insuscettibili di espropriazione forzata.

I beni demaniali e i beni indisponibili non fanno parte della categoria dei beni che possono essere alienati, a meno che, attraverso una specifica procedura, non vengano declassati a beni disponibili. Al contrario, detti beni possono invece essere valorizzati attraverso provvedimenti amministrativi. Conseguentemente le Linee di Indirizzo, in coerenza con gli obiettivi strategici e operativi contenuti nel DUP, nel definire le scelte settoriali di una specifica iniziativa, dovranno assumere come un dato che l'affidamento potrà essere effettuato tramite contratti di vendita, affitto o concessione secondo la natura giuridica del bene. E, nel caso di terreni agricoli, anche mediante lo strumento del contratto di affitto agrario. L'art. 6 del D.Lgs. 18 maggio 2001, n. 228 (Utilizzazione agricola dei terreni demaniali e patrimoniali indisponibili) estende il ricorso ai contratti di affitto agrario anche per i beni appartenenti al regime dei beni demaniali di qualsiasi natura o del patrimonio indisponibile appartenenti ad enti pubblici, territoriali o non territoriali, ivi compresi i terreni golenali, che siano oggetto di affitto o di concessione amministrativa.

La ricognizione degli immobili è operata dal Comune sulla base, e nei limiti, della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici.

L'iscrizione degli immobili nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni determina una serie di effetti di natura giuridico – amministrativa previsti e disciplinati dalla legge.

Quindi, la deliberazione attraverso cui si esplicitano le Linee di Indirizzo, situate a valle dell'approvazione del DUP, dovrà fare riferimento, nel caso in cui l'iniziativa prevede una qualche utilizzazione di immobili pubblici (anche terreni agricoli) a quanto stabilito nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni dei beni patrimoniali del Comune.

Nello specifico il Piano delle alienazioni e valorizzazioni indicherà la tipologia dei beni che l'ente intende affidare a soggetti privati mediante contratti di vendita, affitto o in concessione. La vendita è consentita in quanto l'inclusione del bene nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale.

Pertanto, Le Linee di Indirizzo, nel caso in cui l'iniziativa riguardi beni inseriti nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni, nel definire lo sviluppo delle strategie e dei programmi settoriali, non potrà indicare modalità diverse rispetto alla vendita, affitto o concessione del bene.

Qui di seguito si riporta uno schema di atto di indirizzo/direttiva per l'utilizzo a fini pubblici o di utilità pubblica di un'area di proprietà del Comune.

**Atto di indirizzo/direttiva per l'utilizzo a fini pubblici o di utilità pubblica di un'area di proprietà  
del Comune di \_\_\_\_\_**

Comune di \_\_\_\_\_

Provincia di \_\_\_\_\_

Oggetto: indirizzi / direttive per l'utilizzo dell'area \_\_\_\_\_

**La Giunta Comunale**

Premesso che il Comune è proprietario dell'Area \_\_\_\_\_ e che su di essa sono state promosse progettualità comportanti sinergie tra pubblico e privato;

Atteso che tali progettualità consentono di procedere ad un utilizzo dell'area \_\_\_\_\_ finalizzato ad uno sviluppo qualificato del territorio, individuando una destinazione della stessa che consenta di ottimizzare la risorsa a disposizione dell'Amministrazione e riqualificando l'intera area mediante un progetto di sviluppo delle attività produttive, anche alla luce di quanto previsto dalla legislazione statale e regionale in materia di programmi d'area;

Considerato che:

- l'area ha una superficie di \_\_\_ ettari, con circa \_\_\_\_\_ mq edificabili e di cui \_\_\_\_\_ mq circa già costruiti;
- l'opzione che appare più corretta, alla luce sia degli scenari economici che si possono disegnare a breve-medio-lungo termine a livello nazionale, che delle caratteristiche del Comune, è quella di favorire la nascita di imprenditorialità che operi nel campo della \_\_\_\_\_;
- la ragione di questa scelta risiede sia nel *trend* di sviluppo che viene riconosciuto a questo settore, che nelle caratteristiche dell'area e del bacino territoriale di riferimento che gravita abbastanza naturalmente su \_\_\_\_\_ e che appare come un ambiente particolarmente adatto per questo tipo di sviluppo;

Valutato infatti che l'area \_\_\_\_\_ possiede particolari caratteristiche nel campo \_\_\_\_\_; un'alta propensione all'innovazione nel predetto campo; la presenza di un sistema associativo articolato e molto attivo, dalle cooperative alle rappresentanze imprenditoriali e al volontariato;

Atteso che:

- nell'ambito del Documento Unico di Programmazione (Dup) per il triennio \_\_\_\_\_ sono state configurate le linee strategiche per la valorizzazione delle aree di proprietà comunale, a fini di sostegno allo sviluppo locale della comunità;
- nell'ambito del Piano di valorizzazione degli immobili del Comune, approvato ai sensi dell'art. 58 del d.l. n. 112/2008 conv. in l. n. 133/2008 con la deliberazione del Consiglio Comunale n. .... del \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_, sono precisate le linee di utilizzo di alcuni immobili afferenti all'area \_\_\_\_\_;

Dato atto che si ritiene indispensabile procedere di concerto con le associazioni imprenditoriali, le cooperative e le associazioni anche di cittadinanza che operano in campo di \_\_\_\_\_, al fine di mobilitare tutte le risorse del territorio nella valorizzazione dell'area \_\_\_\_\_;

Considerato, quindi, che è opportuno formulare degli indirizzi per l'utilizzo dell'area \_\_\_\_\_ come da allegato, parte integrante della presente deliberazione;

Visto l'art. \_\_\_ dello Statuto;

Visto l'art. 49 del d.lgs. n. 267/2000 e dato atto che il presente atto costituisce decisione d'indirizzo politico-amministrativo;

#### **DELIBERA**

di approvare, per le ragioni in premessa esposte, gli indirizzi per l'utilizzo dell'area \_\_\_\_\_, contenuti nell'allegato parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

#### ***Allegato A)***

Indirizzi per l'utilizzo dell'area \_\_\_\_\_

Le potenzialità dell'area \_\_\_\_\_ e la sua estensione consentono di configurarla come sito dedicato a \_\_\_\_\_, nel quale possono trovare fertili condizioni di sviluppo iniziative imprenditoriali in materia di \_\_\_\_\_

La definizione dell'utilizzo dell'area deve essere oggetto di concertazione preliminare con quei soggetti associativi e imprenditoriali che sono in grado di sollecitare la creazione di nuova impresa, con interventi integrati volti a realizzare iniziative ad alta specializzazione e innovazione.

I risultati della concertazione confluiscono in un processo di analisi volto a garantire la fattibilità di progetti proposti sull'area, sostenuti mediante:

- l'interazione con i soggetti associativi;
- la sollecitazione pubblica della cittadinanza attiva;
- Le iniziative di sviluppo locale da insediare nell'area possono essere orientate ai finanziamenti regionali, nazionali e comunitari.

La configurazione degli spazi dedicati nell'area agli insediamenti ed alle strutture di servizio è sviluppata dall'Amministrazione secondo prospettive di ottimizzazione dei servizi alla collettività e di sostenibilità socio-ambientale degli insediamenti stessi.

## **Paragrafo 1.2. Le caratteristiche dei beni, del mercato e dei potenziali soggetti interessati. Analisi delle criticità**

### **Par. 1.2.1. I potenziali soggetti interessati**

I processi decisionali di cui sopra coinvolgono una serie di figure che rendono quotidianamente viva la vita politico-amministrativa degli enti locali. Oltre agli organi elettivi come il Sindaco e il Consiglio e la Giunta comunale (che è comunque un organo di direzione politica), vanno considerati gli *stakeholders* che interloquiscono con le Amministrazioni attraverso gli istituti di partecipazione dei procedimenti amministrativi, soprattutto di carattere programmatico (qui non può sottacersi un interesse pubblico ad un'interlocuzione trasparente in luogo delle pressioni lobbistiche di sapore clientelare), nonché le figure manageriali che all'interno dell'apparato burocratico devono negoziare gli obiettivi contenuti nel PEG e nel ciclo della *performance* (di qui l'interesse pubblico ad un uso oculato dei fondi destinati alla premialità del lavoro pubblico, collegato al raggiungimento degli obiettivi).

Bisogna inoltre tenere presente che si tratta di processi nei quali si possono realizzare circostanze che rendono difficoltosi il recupero e la valorizzazione delle terre, trattandosi di terreni incolti o abbandonati.

Si può trattare di terreni poco redditizi sul piano agricolo-produttivo per i quali occorre immaginare una diversa "destinazione d'uso", oppure terreni bisognosi di trovare un assetto amministrativo-urbanistico meglio definito, o ancora di incerta proprietà pubblico/privata ecc., ecc...

In particolare la valorizzazione delle terre incolte o abbandonate può esprimersi in tanti modi, ma sicuramente richiede il coinvolgimento delle energie imprenditoriali ed anche del terzo settore, nonché della società civile rintracciabili in una comunità locale (spesso piccoli villaggi in zone rurali) oppure l'attrazione di energie imprenditoriali provenienti da ambienti esterni. Il tutto nel rispetto degli obiettivi di sviluppo sociale dei quali un'amministrazione democraticamente eletta si fa interprete.

Per questo si rende opportuno un lavoro di analisi che permetta al singolo Comune di fare alcune scelte di ordine strategico, come la determinazione di carattere preventivo del modello di contratto che dovrà disciplinare l'utilizzo del bene o dei beni considerati, gli obiettivi che l'amministrazione si prefigge e che si devono "sposare" con le scelte e gli obiettivi dell'utilizzatore, le garanzie che l'amministrazione ritiene di dover pretendere e i requisiti che ogni candidato deve possedere per aspirare alla concessione dell'immobile.

## Vademecum Regole e procedure

Appare quindi utile una valutazione su parametri socio-economici come il tasso di disoccupazione, l'indice di scolarità, il reddito medio per nucleo familiare, l'indice di occupazione femminile, la presenza di imprese *labour intensive* piuttosto che *capital intensive* e via dicendo.

In questa sede si possono prendere decisioni particolari come, per esempio, l'uso degli immobili per offrire opportunità di crescita umana e inserimento sociale per i disabili.

## **BOX – Co-progettazione e Codice europeo di condotta sul Partenariato**

### ***Co-progettazione***

D.Lgs. 03/07/2017, n. 117 “ Codice del Terzo settore, a norma dell'articolo 1, comma 2, lettera b), della legge 6 giugno 2016, n. 106.”

Art. 55. - Coinvolgimento degli enti del Terzo settore

1. In attuazione dei principi di sussidiarietà, cooperazione, efficacia, efficienza ed economicità, omogeneità, copertura finanziaria e patrimoniale, responsabilità ed unicità dell'amministrazione, autonomia organizzativa e regolamentare, le amministrazioni pubbliche di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165, nell'esercizio delle proprie funzioni di programmazione e organizzazione a livello territoriale degli interventi e dei servizi nei settori di attività di cui all'articolo 5, assicurano il coinvolgimento attivo degli enti del Terzo settore, attraverso forme di co-programmazione e co-progettazione e accreditamento, poste in essere nel rispetto dei principi della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché delle norme che disciplinano specifici procedimenti ed in particolare di quelle relative alla programmazione sociale di zona.

2. La co-programmazione è finalizzata all'individuazione, da parte della pubblica amministrazione procedente, dei bisogni da soddisfare, degli interventi a tal fine necessari, delle modalità di realizzazione degli stessi e delle risorse disponibili.

3. La co-progettazione è finalizzata alla definizione ed eventualmente alla realizzazione di specifici progetti di servizio o di intervento finalizzati a soddisfare bisogni definiti, alla luce degli strumenti di programmazione di cui comma 2.

4. Ai fini di cui al comma 3, l'individuazione degli enti del Terzo settore con cui attivare il partenariato avviene anche mediante forme di accreditamento nel rispetto dei principi di trasparenza, imparzialità, partecipazione e parità di trattamento, previa definizione, da parte della pubblica amministrazione procedente, degli obiettivi generali e specifici dell'intervento, della durata e delle caratteristiche essenziali dello stesso nonché dei criteri e delle modalità per l'individuazione degli enti partner.

L'articolo 55 del D. Lgs. n. 117 del 3 luglio 2017 e s.m.i. “Codice del Terzo Settore” rappresenta, con le precisazioni derivanti dal parere del Consiglio di Stato di cui si dirà nel proseguo, l'ultima tappa di un cammino avviato con la riforma introdotta dalla L. 328/2000 con la quale si è cercato di coinvolgere maggiormente gli enti del Terzo settore nella costruzione di interventi sociali mirati al soddisfacimento dei bisogni della comunità per il tramite di innovativi strumenti di collaborazione, tra cui la co-progettazione.

Lo strumento della co-progettazione, vuole superare il tradizionale rapporto sinallagmatico tipico del contratto pubblico che ha da sempre caratterizzato la relazione tra pubblico ed enti del Terzo settore, e promuovere una nuova metodologia negoziale caratterizzata da una costruzione condivisa delle politiche sociali. In tal modo gli enti del Terzo settore non si limitano più a realizzare, con le risorse pubbliche, i progetti ideati esclusivamente dalla pubblica amministrazione, ma hanno la possibilità di partecipare attivamente insieme alle istituzioni pubbliche alla progettazione, organizzazione e realizzazione degli interventi sociali.

Le prime esperienze di co-progettazione sono state avviate con il DPCM del 30.3.2001. Tale decreto prevede infatti che “al fine di affrontare specifiche problematiche sociali, valorizzando e coinvolgendo attivamente i soggetti del Terzo settore, i comuni possono indire istruttorie pubbliche per la co-progettazione di interventi innovativi e sperimentali su cui i soggetti del Terzo settore esprimono disponibilità a collaborare con il Comune per la realizzazione degli obiettivi”.

Con la co-progettazione, il soggetto del Terzo settore diventa ufficialmente un collaboratore della pubblica amministrazione con cui condivide responsabilità e risorse - diversamente dall'appalto il collaboratore ha l'obbligo di mettere a disposizione risorse aggiuntive rispetto alle risorse pubbliche - della produzione dei servizi co-progettati.

Con l'introduzione della richiamata disposizione del Codice del Terzo settore l'ambito applicativo della co-progettazione viene ampliato e non si limita più agli ambiti definiti dalla L.328/2000 ossia i servizi sociali, i progetti sperimentali e innovativi, ma si estende a tutti i servizi di interesse generale definiti dal Codice stesso.

L'applicazione pratica della co-progettazione deve tenere conto che sul tema è intervenuto il Consiglio di Stato, su richiesta dell'ANAC, con Parere 20/08/2018, n. 2052 che si è espresso sulla normativa applicabile agli affidamenti di servizi sociali alla luce del D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50 e del D.Lgs. 3 luglio 2017 n. 117 integrandone l'interpretazione giuridica.

In particolare, il Consiglio di Stato con il predetto Parere 20/08/2018 n. 2052, ha chiarito che, ad eccezione delle procedure di co-progettazione e partenariato finalizzate a rapporti puramente gratuiti, le procedure previste dal Codice del terzo settore configurano, in ottica europea, appalti di servizi sociali e, pertanto, sono sottoposte anche alla disciplina del Codice dei contratti pubblici, che si affianca, integrandola, a quella apprestata dal Codice del Terzo settore.

In materia di servizi sociali, il D.lgs. n. 56 del 2017, recante il decreto correttivo del Codice dei Contratti pubblici, ha novellato l'art. 142, delineando un regime cosiddetto “alleggerito” per alcuni dei servizi elencati nell'allegato IX del Codice stesso: pertanto, per i servizi indicati al comma 5-bis dell'art. 142 (fra i quali si annoverano i “servizi sociali e servizi connessi”) si applica il regime “alleggerito” contemplato nei successivi commi da 5-ter a 5-nonies.

In relazione alle caratteristiche del progetto per le attività da svolgere e per l'assenza di un utile per l'attuatore è maggiormente confacente attivare la procedura di evidenza pubblica rivolta ai soggetti del Terzo Settore, ai sensi del D.Lgs. n. 117/2017 e s.m.i., cosicché la procedura da realizzarsi è quella di cui all'art. 55 del Codice del Terzo settore (co-progettazione) realizzata però nelle forme previste dal Codice dei Contratti per i servizi sociali e quindi dall'articolo 142 ed in particolare i commi da 5-bis a 5-octies, nonché dei seguenti articoli ivi richiamati: 58, 60, 68, 69, 72, 75, 79, 80, 83 e 95.

E' importante richiamare, anche ai fini degli impegni di spesa connesse alle procedure, come l'articolo 142 non richiami l'applicazione degli articoli 77 e 78 del Codice degli Appalti relativi alla nomina della Commissione esterna per la valutazione delle offerte dal punto di vista tecnico ed economico, prevista nelle procedure di aggiudicazione di contratti di appalti o di concessioni, limitatamente ai casi di aggiudicazione con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

### **Codice europeo di condotta sul Partenariato**

Il Regolamento Delegato (UE) N. 240/2014 della Commissione del 7 gennaio 2014 recante un Codice europeo di condotta sul Partenariato nell'ambito dei Fondi Strutturali e d'Investimento Europei (SIE) ha adottato una serie di norme, vincolanti per gli Stati Membri, al fine di sostenerli nell'organizzazione dei partenariati.

Lavorare in partenariato è un principio consolidato nell'attuazione dei fondi SIE e per la Commissione europea il partenariato implica una stretta cooperazione tra autorità pubbliche, parti economiche e sociali e organismi che rappresentano la società civile a livello nazionale, regionale e locale nel corso dell'intero ciclo del programma, che si articola in preparazione, attuazione, sorveglianza e valutazione

Il partenariato deve essere strettamente collegato alla *governance* multilivello e al principio di sussidiarietà: il coinvolgimento dei partner aiuta a ridurre i problemi di coordinamento e di capacità nel processo di formazione e attuazione delle politiche tra i differenti livelli di governo, favorendo una spesa più efficace dei fondi.

Pur lasciando agli Stati ampio margine di manovra, il Codice di condotta richiede che essi assicurino comunque una serie di condizioni necessarie per garantire l'attuazione del principio del partenariato.

Le parole-chiave per assicurare un'efficace collaborazione tra i soggetti interessati sono trasparenza, informazioni adeguate, tempi sufficienti; il Codice, in particolare, stabilisce i principi e le buone pratiche riguardanti:

- le procedure trasparenti per l'identificazione dei partner, sia per l'Accordo di Partenariato che per i Programmi (*Capitolo II*);
- il coinvolgimento dei partner nell'attività di programmazione (preparazione dell'Accordo di Partenariato e dei Programmi) (*Capitolo III*);
- la formulazione di regole riguardanti la composizione e le procedure interne dei Comitati di Sorveglianza (*Capitolo IV*);
- il coinvolgimento dei partner nella gestione (preparazione dei bandi), sorveglianza e valutazione dei Programmi (*Capitolo V*);
- il rafforzamento della capacità istituzionale dei partner al fine di migliorarne le competenze e le abilità per poter partecipare attivamente al processo, nonché il ruolo della Commissione europea nella disseminazione di buone pratiche (*Capitolo VI*).

### **Par. 1.2.2. Caratteristiche dei beni e consultazione preliminare di mercato**

L'obiettivo di valorizzare terreni agricoli non può prescindere da una analisi delle loro caratteristiche fisiche, biologiche e agronomiche, intese come fertilità, giacitura, esposizione, ubicazione, accesso, forma e ampiezza, età delle piantagioni arboree, impianti e risorse idriche presenti.

L'infrastrutturazione, intesa soprattutto come mobilità, è un altro elemento di particolare importanza che dovrebbe essere alla base di un progetto di valorizzazione, così come altrettanto rilevante è l'individuazione di possibili sinergie di sviluppo locale in settori direttamente o indirettamente collegati alla coltura agricola. Si pensi, ad esempio, ai mercati a Km zero, alla trasformazione dei prodotti, o alla ricettività turistica legata alla vocazione agricola di determinati territori.

In sintesi, la valorizzazione dei terreni in generale, e di quelli agricoli in particolare, è un mondo assai variegato, non riconducibile a dei modelli standardizzati, ma per ogni tipologia di valorizzazione andranno utilizzati moduli procedurali e di conseguenza, modelli contrattuali diversificati.

Per quanto attiene, per esempio, l'indagine sulle vocazioni di un determinato appezzamento di terreno, nel caso di terreno agricolo, l'amministrazione comunale potrebbe fare ricorso a uno studio preliminare di fattibilità.

## SCHEMA – Studio Preliminare di Fattibilità

### STUDIO PRELIMINARE DI FATTIBILITA'

#### Indicazioni

- Descrizione dettagliata delle eventuali attività economiche svolte sui terreni, precisando tutte le eventuali modifiche intercorse negli anni e l'evoluzione avvenuta sia sull'estensione sia sulla produzione
- Descrivere le caratteristiche generali con indicazione dell'ubicazione geografica; delle modalità di accesso; delle caratteristiche fisiche prevalenti (giacitura, altitudine, granulometria); delle caratteristiche pedoclimatiche (clima, proprietà del suolo anche con riferimento all'andamento della superficie); dei manufatti agricoli aziendali con relative pertinenze ed annessi (da individuare sempre con riferimenti catastali e grafici: fabbricati rurali, pozzi, depositi, impianti arborei, serre, stalle, fienili, concimaie, ecc.); degli impianti esistenti (di irrigazione, di mungitura, ecc.); dei sistemi irrigui aziendali (indicare le fonti di approvvigionamento: consorzio, pozzo, sistema di bonifica, cisterna, vasche, ecc., le disponibilità e portate, SAU irrigabile)
- Dettagliare l'estensione utilizzando la seguente tabella esemplificativa:

Comune	Foglio catastale	Particelle	SAT (ha.a.ca)	SAU (ha.a.ca)	Qualità da visura	Qualità reale*
xxxxx (XX)	xxx	xx	xx.xx.xx	xx.xx.xx	destinazione	destinazione
<b>TOTALE</b>			<b>xx.xx.xx</b>	<b>xx.xx.xx</b>		

\* indicare la destinazione effettiva della particella

#### Allegati:

- nel caso in cui il Comune di localizzazione dell'iniziativa sia parzialmente svantaggiato, documentazione attestante l'appartenenza dei terreni alle zone svantaggiate ai sensi del Reg. 1257/99;
- atti di visura presso la Conservatoria dei RR.II., che evidenzino la presenza o meno di eventuali vincoli;
- documentazione catastale aggiornata (visure e mappe datate a non più di tre mesi) che identifichino i cespiti (sia terreni che fabbricati) nella loro completezza, sia presso il catasto urbano che presso il catasto terreni, laddove non risultino ancora unificati;
- in caso di pozzi presenti sui terreni indicare esatta ubicazione (Comune, foglio, part.) e fornire:

- autorizzazione del genio civile alla ricerca e al prelievo dell'acqua ad uso irriguo dal pozzo artesiano realizzato
- relazione di un tecnico abilitato attestante la portata e la qualità delle acque derivate dai suddetti pozzi
- in caso di prelievo di acqua da altre fonti idriche, autorizzazione di derivazione dell'acqua ad uso irriguo.

Nel caso di terreni già oggetto di precedenti affidamenti sarebbe opportuno acquisire anche le informazioni che seguono, se disponibili:

- descrizione dei prodotti/servizi attuali
- Compilazione delle seguenti tabelle sulla composizione del fatturato conseguito negli ultimi esercizi

#### QUANTITÀ VENDUTE

Prodotto/Servizio (specificare)	Unità di misura	Attuale	%	Anno -1	%	Anno -2	%	Anno -3	%
a									
b									
...									
<b>Totale</b>			<b>100</b>		<b>100</b>		<b>100</b>		<b>100</b>

- Indicazione, attraverso l'utilizzo di tabelle, di tutte le ipotesi produttive che consentono di rappresentare e verificare dettagliatamente la composizione del fatturato
- Per rappresentare tutte le ipotesi produttive, si forniscono le seguenti tabelle a titolo esemplificativo, da adattare a seconda dell'attività svolta.
  - o Nel caso di coltivazioni (erbacee, arboree, orticole, fruttifere, vitivinicole, olivicole, ecc.), indicare per ciascun anno:

Prodotto	Estensione (mq)	Resa (.../mq)	Produzione (...)
a			
b			
...			
<b>Totale</b>			

- Nel caso di produzione agricola e trasformazione, indicare per ciascun anno:

Prodotto	Estensione (.....)	Resa (.../mq)	Materia prima prodotta ( )	Materia prima acquistata ( )	Coefficiente di trasformazione (%)	Quantità prodotta (...)
a						
b						
c						
<b>Totale</b>						

- Nel caso di produzioni agricole con reimpiego per usi zootecnici, indicare per ciascun anno:

Coltura	Estensione (Ha)	Resa (Q.li/Ha)	Produzione (Q.li)	Reimpiego per usi zootecnici (Q.li)	Quantità venduta (Q.li)
a					
b					
c					
<b>Totale</b>					

- Nel caso di produzione zootecnica e/o trasformazione, indicare per ciascun anno:

Categorie	Allevamento		
	Num. capi	Consist. media annua	Num. capi
<i>a</i>	<i>c</i>	$e=cxd/12$	<i>f</i>
Bovini:			
Vacche			
Allevamento < 12 mesi			
Ingrasso < 12 mesi			
Allevamento 12-24 mesi			
Ingrasso 12-24 mesi			
Altri bovini > 24 mesi			
<b>Totale bovini</b>			
Ovini:			

Pecore			
Agnelli < 3 mesi			
Agnelle da allevamento			
Arieti			
<b>Totale ovini</b>			
Suini:			
Scrofe			
Lattonzoli			
Suini da ingrasso			
Altri suini			
<b>Totale suini</b>			
<b>Totale avicoli</b>			
<b>Totale altri</b>			
<b>TOTALE ALLEVAMENTO</b>			

Prodotti e Unità di Stalla	Capi in produzione (nr)	produzione						P. unit. (€)	Integr. al reddito (€)	P.V.	
		Ud M	Tot.	Per capo	Trasform. in azienda	Reimpiegata per					venduta
						colture	Allevam.				
1	2	3	4	5=4/2	6	7	8	9	10	11	12
Bovini:											
Latte											
Formaggio											
Sottoprodotti											

(specificare)																				
Altro (specificare)																				
<b>Totale bovini</b>																				
Ovini:																				
Latte																				
Formaggio																				
Sottoprodot ti (specificare)																				
Altro (specificare)																				
<b>Totale ovini</b>																				
<b>Avicoli:</b>																				
<b>Suini:</b>																				
<b>Altri animali:</b>																				
<b>Unità Lorda di Stalla</b>																				
<b>TOTALE ZOOTECNIA</b>																				

- *Apportare alle precedenti tabelle tutte le modifiche e le integrazioni ritenute necessarie al fine di fornire un quadro preciso della composizione del fatturato realizzato, fermo restando la necessaria indicazione dei quantitativi e dei prezzi unitari per ogni prodotto realizzato.*
- *Descrivere dettagliatamente il processo produttivo aziendale (per ogni tipologia di prodotto aziendale) e riportare il numero di risorse impegnate in ciascuna fase, indicando le mansioni svolte da ognuna*
- *Allegare una relazione di stima (non giurata) riguardante il patrimonio dell'intera azienda in termini di fabbricati, pertinenze e annessi, terreni, impianti macchinari ed attrezzature, capi, quote o titoli, prodotti in magazzino, ecc.*

**MERCATO E STRATEGIA COMMERCIALE ATTUALE**

Rappresentare la struttura del mercato di riferimento, e descrivere la clientela principale servita, nonché i canali di distribuzione utilizzati.

### **PROGRAMMA DI INVESTIMENTI**

Il presente capitolo ha l'obiettivo di descrivere gli investimenti che si stimano siano necessari, illustrandone le caratteristiche tecniche.

### **FINALITÀ DEL PROGRAMMA DI INVESTIMENTO PROPOSTO**

Allegare una relazione tecnica che indichi la destinazione degli interventi degli investimenti in Opere agronomiche e di miglioramento fondiario, in Opere edilizie e per la realizzazione di impianti agricoli (ad esempio vigneti, oliveti, frutteti, etc), comprensiva di allegati che descrivano, attraverso idonee diversificazioni grafiche, lo stato fisico di partenza, gli interventi previsti e la situazione post-intervento. La relazione dovrà inoltre identificare il processo produttivo (o i processi produttivi) e la manodopera necessaria in relazione alle varie fasi.

### **PREVISIONE DI SPESA**

Per la corretta classificazione degli investimenti presentati, si evidenzia che:

- il totale degli investimenti stimato è pari a.....€, IVA esclusa
- per le spese relative al settore della produzione primaria possono essere concessi aiuti per l'acquisto di terreni non destinati all'edilizia con un costo non superiore al .....% delle spese ammissibili dell'investimento relativo all'attività di produzione agricola  
relativamente ai mezzi targati si evidenzia che risultano ammissibili solo macchinari agricoli definiti da codice della strada.
- Elencare i principali concorrenti per il nuovo prodotto/servizio, specificandone la ragione sociale, la localizzazione, il dimensionamento (addetti, fatturato), la quota di mercato posseduta
- Descrivere le caratteristiche dei prodotti/servizi dei principali concorrenti e indicare i relativi prezzi di vendita

Laddove l'iniziativa dell'ente sia particolarmente complessa coinvolgendo, ad esempio, compendi immobiliari costituiti oltre che da terreni agricoli anche da manufatti abbandonati, in disuso o da recuperare, comunque coinvolti in un processo di sviluppo unitario e sinergico, nel caso in cui l'amministrazione comunale ritenga di rivolgersi al mercato, dovrebbe indagare se e a quali condizioni il mercato di riferimento potrebbe rispondere positivamente ad una eventuale iniziativa concorsuale promossa dall'ente, sia con riferimento a parametri di carattere imprenditoriale che di sostenibilità economica.

“Consultare” preventivamente il territorio, consentirebbe all'ente di acquisire la disponibilità a partecipare ad una eventuale procedura di affidamento, ma anche di raccogliere informazioni di carattere tecnico, economico, imprenditoriale, al fine di disegnare un progetto gestionale da utilizzare come parametro di valutazione delle offerte pervenute in risposta alla gara per l'affidamento del bene.

In tal senso possono venire in soccorso le recenti disposizioni normative in materia di contratti pubblici che consentono all'ente, mediante procedure pubblicitiche, di acquisire il *know-how* di carattere tecnico ed imprenditoriale per mettere a punto un progetto di sviluppo settoriale (ad es., agro-turistico-industriale).

Si tratta della “consultazione preliminare di mercato”, attraverso la quale le amministrazioni aggiudicatrici possono acquisire consulenze, relazioni o altra documentazione tecnica da parte di esperti, di partecipanti al mercato nel rispetto delle disposizioni stabilite nel Codice dei Contratti pubblici di cui al Decreto Legislativo n. 50/2016 e successive modificazione (da ora “Codice Contratti pubblici”), o da parte di autorità indipendenti. Tale documentazione può essere utilizzata nella pianificazione e nello svolgimento della procedura di appalto, a condizione che non abbia l'effetto di falsare la concorrenza e non comporti una violazione dei principi di non discriminazione e di trasparenza.

Con questa norma il legislatore ha inteso fornire agli enti appaltanti un valido ed efficace strumento nel caso in cui risulti necessario (o quanto meno utile) consultare il mercato nella fase precedente la pubblicazione degli atti di gara, al fine di colmare il “*gap*” relativo ad eventuali conoscenze e/o competenze di tipo specialistico strettamente connesse allo specifico *know-how* tipicamente in possesso degli operatori economici del settore oggetto dell'appalto.

La “consultazione” non dunque è una manifestazione di interesse, ma una richiesta di consulenza e un'indagine sulle reali potenzialità del mercato di rispondere positivamente all'iniziativa che si intende proporre. In questo senso la consultazione preliminare non deve determinare condizioni tali per cui un determinato operatore economico possa trovarsi favorito nella successiva fase di gara.

## AVVISO DI CONSULTAZIONE PRELIMINARE DI MERCATO

(ai sensi dell'art. 66 del D.Lgs 50/2016 e Linee guida ANAC n.14)

PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DELL'EX AZIENDA  
AGRICOLA \_\_\_\_\_

### PREMESSE

Il Comune di \_\_\_\_\_ intende affidare in concessione il recupero funzionale e la gestione del COMPLESSO IMMOBILIARE DELL'EX AZIENDA AGRICOLA \_\_\_\_\_.

Data la complessità dell'intervento, la sua rilevanza economica e il prevedibile impatto sociale sul tessuto produttivo e occupazionale del territorio, questa amministrazione intende svolgere una preliminare consultazione di mercato, finalizzata ad acquisire proposte, pareri ed informazioni finalizzate alla preparazione della procedura di gara per l'affidamento della concessione.

Pertanto si ritiene opportuno intraprendere una consultazione di mercato ai sensi dell'art. 66 del D.lgs. 50/2016 e ss.mm.ii. (di seguito indicato anche come Codice), con l'obiettivo di:

- garantire il rispetto dei principi di libera concorrenza, non discriminazione, trasparenza, proporzionalità, nonché di massima pubblicità dell'iniziativa per assicurare il miglior perseguimento dell'interesse pubblico;
- acquisire adeguate indicazioni da parte dei soggetti comunque interessati all'iniziativa, in particolare sulle linee di sostenibilità tecniche ed economiche finanziarie per il completamento e la futura gestione dell'opera, sul regime dell'affidamento, sui requisiti di qualificazione e di esecuzione e sul valore economico;
- ricevere, da parte degli operatori economici presenti nel mercato di riferimento, informazioni, osservazioni e suggerimenti che garantiscano la migliore progettazione per la valorizzazione e per l'utilizzo ottimale a vantaggio della comunità, oltre al regolare svolgimento della successiva fase negoziale.

### BREVE DESCRIZIONE DELL’OGGETTO DELLA CONSULTAZIONE

[segue descrizione dell'oggetto della consultazione]

Il COMPLESSO IMMOBILIARE DELL'EX AZIENDA AGRICOLA \_\_\_\_\_

[segue descrizione del complesso, numero di ettari, tipologie dei manufatti accessori etc etc etc..]

### OBIETTIVI E RISULTATI ATTESI

L'amministrazione intende procedere al recupero del sito attraverso contratto di \_\_\_\_\_.

Gli operatori che intendono aderire alla presente indagine di mercato, sono liberi di proporre il *mix* funzionale tale da consentire la fattibilità e sostenibilità del finanziamento privato, la cui remunerazione sarà determinata dalla gestione produttiva del complesso immobiliare.

*(segue una puntualizzazione degli obiettivi che l'amministrazione si prefigge di raggiungere che dovranno essere coerenti con quanto stabilito nelle linee di indirizzo)*

Pertanto in questa fase della procedura è consentito presentare idee progettuali non vincolate alle preesistenti previsioni progettuali ed è lasciata libertà all'inventiva degli aderenti all'iniziativa.

#### MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

La partecipazione alla presente consultazione non genera pretese, preferenze o diritto alcuno e non rappresenta invito a proporre offerta, né impegna a nessun titolo dell'Amministrazione nei confronti degli operatori economici interessati, restando altresì fermo che l'affidamento delle attività e delle prestazioni oggetto della presente consultazione è subordinata all'apposita procedura che sarà espletata dall'Amministrazione stessa ai sensi del Codice dei Contratti.

I contributi presentati devono intendersi pertanto prestati a titolo gratuito, senza diritto a rimborsi spese. Possono prendere parte alla consultazione preliminare, ai sensi dell'articolo 66, comma 2, del Codice, tutti i soggetti in grado di fornire le informazioni richieste, inclusi i portatori di interessi collettivi e diffusi. Per la partecipazione alla consultazione, non viene altresì richiesto il possesso di alcun requisito di cui agli articoli 80 e 83 del Codice, né si procederà a verifica di alcun genere in capo ai partecipanti. I soggetti che partecipano alla consultazione possono fornire anche consulenze, relazioni, dati, informazioni e altri documenti tecnici idonei a prestare il migliore apporto conoscitivo e informativo alla stazione appaltante procedente, relativamente all'individuazione del fabbisogno o delle soluzioni tecniche e/o organizzative idonee a soddisfare le esigenze funzionali sopra indicati.

In ogni caso, i contributi forniti debbono conformarsi ai canoni di correttezza, chiarezza e trasparenza, e saranno presentati mediante delle relazioni descrittive dell'idea-progetto, in formato XX e di lunghezza non superiore a XX pagine.

I soggetti che partecipano alla consultazione devono tuttavia indicare se i contributi forniti contengano informazioni, dati o documenti protetti da diritti di privativa o comunque rivelatori di segreti aziendali, commerciali o industriali, nonché ogni altra informazione utile a ricostruire la posizione del soggetto nel mercato e la competenza del soggetto nel campo di attività di cui alla consultazione. I partecipanti devono altresì precisare se l'eventuale divulgazione dei contributi forniti debba avvenire in forma anonima.

#### MODALITA' DI INVIO DEI CONTRIBUTI

I contributi possono essere inviati - previa presa visione dell'informativa sul trattamento dei dati personali di seguito riportata - compilando il modulo di seguito riportato, debitamente firmato, e inviandolo entro le ore 24:00 del \_\_\_\_\_ all'indirizzo di posta elettronica ordinaria \_\_\_\_\_ o, se si utilizza la posta elettronica certificata, all'indirizzo PEC \_\_\_\_\_, specificando nell'oggetto: "Consultazione preliminare di mercato per l'affidamento concessione del recupero funzionale e la gestione del COMPLESSO IMMOBILIARE DELL'EX AZIENDA AGRICOLA, allegando la scansione del documento di identità del sottoscrittore o sottoscrivendo digitalmente il documento inviato.

L'Amministrazione comunale, salvo quanto di seguito previsto in materia di trattamento dei dati personali, si impegna a non divulgare a terzi le informazioni raccolte con il presente documento. L'invio del documento agli indirizzi sopra indicati sottintende il rilascio del consenso al trattamento dei dati forniti.

*Responsabile Unico del Procedimento:*

dott. \_\_\_\_\_, Settore \_\_\_\_\_, tel. \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_

#### *Informativa sul trattamento dei dati personali*

Ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. n. 196/2003 "Codice in materia di protezione dei dati personali" e dell'art. 13 del Regolamento UE 2016/679 'GDPR', si comunica che la raccolta e il trattamento dei dati personali (d'ora in poi anche solo "Dati") forniti sono effettuati al fine di consentire alla stazione appaltante di condurre le attività connesse alla procedura di affidamento concessione di completamento e recupero funzionale e gestione del P.V.Q. 12.20.

Il trattamento dei Dati per tale finalità, improntato alla massima riservatezza e sicurezza nel rispetto della normativa sopra richiamata, dei regolamenti e della normativa comunitaria, avrà luogo con modalità automatizzate e non.

Il conferimento di Dati a questa Amministrazione è pertanto facoltativo; l'eventuale rifiuto di fornire gli stessi comporta l'impossibilità di acquisire le informazioni ed i Dati richiesti relativi alla Vostra azienda.

I Dati, per le finalità sopra evidenziate, possono essere comunicati, oltre che ai dipendenti del Comune di \_\_\_\_\_, anche alle seguenti persone od enti che all'uopo possono effettuare operazioni di trattamento per nostro conto: società o consulenti incaricati, Enti, Autorità o Istituzioni o Amministrazioni Pubbliche, collaboratori autonomi del Comune di \_\_\_\_\_ e degli altri Enti aderenti.

Si potrà chiedere l'accesso, la rettifica, la cancellazione (ove applicabile), la limitazione, dei dati, in riferimento agli art. da 15 a 23 del GDPR, nonché proporre reclamo all'autorità di controllo competente ai sensi dell'art. 77 del GDPR. I contatti che può utilizzare sono, email: \_\_\_\_\_, tel: \_\_\_\_\_  
Dati di contatto del responsabile della protezione dei dati \_\_\_\_\_ - tel. \_\_\_\_\_

L'informativa *privacy* completa è disponibile presso \_\_\_\_\_

Il RUP Dott \_\_\_\_\_

[Firma autografa sostituita dall'indicazione a stampa ai sensi dell'art. 3, 2° comma, D.Lgs n. 39/93]

#### *Allegati*

- a) Planimetrie e foto
- b) XXXXXXXXXXXXXXXX
- c) XXXXXXXXXXXXXXXX



## **CAPITOLO 2**

### **Il procedimento di assegnazione**

## Paragrafo 2.1. La determinazione a contrarre

Il procedimento che può portare all'affidamento a terzi del bene pubblico o comunque alla sua valorizzazione si esprime in un *iter* amministrativo per il quale possiamo prendere a modello il classico procedimento di gara d'appalto, con tutte le semplificazioni e gli adattamenti applicabili, soprattutto quando l'amministrazione comunale è tenuta al rispetto dei soli principi generali dell'ordinamento, della libertà di concorrenza e di non discriminazione fra gli operatori economici.

Il procedimento di assegnazione di un terreno o di un compendio immobiliare a destinazione agro-alimentare e turistica può variare secondo le caratteristiche del bene.

La valorizzazione deve in ogni caso conservare e mantenere la funzione pubblica degli immobili e dei terreni oggetto di concessione, che perciò devono essere assegnati ai soggetti privati previa procedura ad evidenza pubblica.

Di seguito si enunciano sinteticamente le fasi e sub-fasi che caratterizzano il procedimento per l'assegnazione di un terreno, a valle del quale sarà stipulato o un contratto di **concessione** o un contratto di **affitto agrario** ovvero **un contratto che dà vita ad un diritto reale di natura derivata**<sup>7</sup>.

*Art. 166. (Principio di libera amministrazione delle autorità pubbliche)*

1. Le amministrazioni aggiudicatrici e gli enti aggiudicatori sono liberi di organizzare la procedura per la scelta del concessionario, fatto salvo il rispetto delle norme di cui alla presente Parte. Essi sono liberi di decidere il modo migliore per gestire l'esecuzione dei lavori e la prestazione dei servizi per garantire in particolare un elevato livello di qualità, sicurezza ed accessibilità, la parità di trattamento e la promozione dell'accesso universale e dei diritti dell'utenza nei servizi pubblici.

Tale norma, pensata per le concessioni di lavori o di servizi pubblici, viene qui evocata come mera traccia di orientamento.

Nella filosofia del Progetto SIBaTer, la redditività del compendio immobiliare oggetto di recupero e valorizzazione, non è un elemento scontato e necessariamente caratterizzante il contratto, come pure può mancare un'utenza che corrisponde una tariffa.

La fase della pubblicazione dell'avviso di manifestazione di interesse o di gara o di selezione è preceduta dalla fase dell'adozione e pubblicazione della determinazione a contrarre.

---

<sup>7</sup> In base alle tipologie contrattuali illustrate nel *Vademecum* SIBaTer a ciò dedicato, di imminente pubblicazione.

Il presente *Vademecum* offre ai lettori uno schema di determinazione a contrarre che, di norma, deve precedere ogni stipulazione di contratto con operatori privati.

Senza entrare troppo nei dettagli possiamo dire che quanto più è alto il valore economico dell'affidamento, da calcolarsi secondo i canoni del Codice dei Contratti pubblici (D.lgs n.50 del 2016), tanto più formalizzato sarà il procedimento di scelta del contraente prendendo a modello proprio il Codice dei Contratti pubblici.

Se pensiamo ad un immobile la cui capacità di generare reddito non è particolarmente significativa, risultando maggiormente strumentale a finalità sociali, ecologiche, culturali o educative, si può pensare ad un procedimento de-formalizzato che tuttavia rispetti i principi generali di pubblicità, proporzionalità, adeguatezza, non discriminazione e sussidiarietà.

Qui di seguito si propongono alcuni esempi di “determina a contrarre”:

- Schema di determinazione a contrarre per l'affidamento della gestione di un fondo agricolo
- Schema di approvazione bando di gara per l'affidamento in regime di concessione d'uso di un compendio immobiliare nell'ambito del Progetto “Banca della Terra” (SIBaTer)

## DETERMINAZIONE A CONTRARRE PER L’AFFIDAMENTO DELLA GESTIONE DI UN FONDO AGRICOLO

COMUNE DI \_\_\_\_\_

Servizio: \_\_\_\_\_

### DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE DI SERVIZIO

N. \_\_\_ DEL \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_

**OGGETTO: Determinazione a contrattare per l’affidamento della gestione di un fondo agricolo [n.d.r. oppure: per il riavviamento di un’azienda agricola dismessa]**

Visto l’art. 97 della Costituzione,

Richiamate le deliberazioni di Consiglio Comunale n. \_\_\_ del \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ avente ad oggetto “Documento Unico di Programmazione (DUP) 2018/2020 – Approvazione”, n. \_\_\_ del \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ avente ad oggetto "Nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (DUP) 2018/2020 – Approvazione", n. \_\_\_ del \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ avente ad oggetto "Bilancio di previsione 2018-2020 e relativi allegati – Approvazione", e n. \_\_\_ del \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ avente ad oggetto “Documento Unico di Programmazione (DUP) 2019/2021 – Approvazione”;

Richiamata altresì la deliberazione di G.C. n. \_\_\_ del \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ con cui veniva approvato il Piano Esecutivo di Gestione per l'anno 2018-2020, unificato con il Piano della Performance ed il Piano degli Obiettivi, quale documento unico e integrato di programmazione, ai sensi del riformulato art. 169, comma 3 bis, del D. Lgs. n. 267/2000 e ss.mm. e ii., integrato con le deliberazioni di G.C. n. \_\_\_ del \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ e n. \_\_\_ del \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_;

Premesso che tra gli obiettivi strategici dell'Amministrazione (Missione \_\_\_ - Programma \_\_\_ – Agricoltura pag. \_\_\_ del DUP 2020-2022 è prevista la valorizzazione di un fondo agricolo acquisito al patrimonio comunale, sito in località \_\_\_\_\_ mediante affidamento ad un impresa agricola o ente del terzo settore in grado al fine di produrre beni tipici della filiera agricola consolidata nel territorio, unitamente alla creazione di opportunità di lavoro, con delibera GC. N. \_\_\_ del \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ la Giunta ha incaricato il Responsabile del servizio di individuare il nuovo gestore del fondo agricolo, dettando contestualmente le linee essenziali del capitolato d’oneri, considerato che la procedura di affidamento è caratterizzata da una semplificazione di forme propria della procedura negoziata, tenuto conto che nella concessione di beni

patrimoniali della P.a. l'autorità concedente è tenuta ad osservare i principi generali di trasparenza, adeguatezza, proporzionalità, non discriminazione e tutela della libertà di concorrenza;

Considerato che l'oggetto del contratto consiste nel godimento a fini d'impresa e nella gestione del fondo agricolo, censito in catasto terreni al foglio XX, mappali XY e XY, in conformità ad un progetto imprenditoriale che verrà esaminato ad un'apposita commissione giudicatrice;

Ritenuto opportuno pubblicare un avviso a manifestare interesse e, in relazione alle proposte pervenute, eventualmente un bando [*n.d.r. oppure: aprire una procedura di dialogo competitivo*];

Atteso che, nel caso di presentazione di una sola manifestazione di interesse, questa Amministrazione si riserva la facoltà di procedere alle ulteriori fasi della procedura di affidamento con l'unico candidato che avrà presentato la propria manifestazione d'interesse;

Visto l'art. 192 del D. Lgs. n. 267/2000, e successive modifiche e integrazioni che prescrive l'adozione di apposita determinazione a contrarre per la stipula del contratto indicante il fine, l'oggetto, la forma, le clausole essenziali e le modalità di scelta del contraente, in conformità delle normative vigenti in materia;

Considerato che il contratto in questione non ha carattere oneroso per il bilancio dell'ente, mentre sono attesi proventi finanziari sotto forma di canoni periodici annui in euro \_\_\_\_\_ (*n.d.r.*: eventuale) per una durata di 15/20/25 anni;

Dato atto che le funzioni di RUP restano in capo al Responsabile del Servizio Patrimonio Dott. Architetto/Ing. \_\_\_\_\_;

Visto l'art.147 bis del D.Lgs. 267/00 "Controllo di regolarità amministrativa e contabile" introdotto dal D.L. n. 174/2012 convertito con L. n. 213/2012;

Attestata la regolarità tecnica del presente atto comportante la regolarità e correttezza dell'azione amministrativa;

Considerato che non risultano segnalabili al Responsabile di Ragioneria ulteriori riflessi noti diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;

Accertata, dal Dirigente del Settore Economico-Finanziario, la regolarità contabile del presente atto e il carattere neutro rispetto al bilancio, come previsto dall'art. 153 comma 5 del D.Lgs. 267/00;

- ❑ vista la legge 241 del 1990,
- ❑ visto il vigente Statuto comunale,
- ❑ visto il vigente regolamento comunale di contabilità,
- ❑ visto l'art. 107 del Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, approvato con decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267;
- ❑ visto il decreto legislativo 30 marzo 2001 n. 165;
- ❑ vista la normativa vigente in materia di attività produttive

#### **D E T E R M I N A**

- 1) di indire una procedura selettiva per l'affidamento in gestione del fondo agricolo sito in località XXXXXX e distinto nel catasto terreni al foglio XX, particelle XY, XY, XY....,
- 2) di pubblicare un avviso di manifestazione di interesse aperto ad imprenditori agricoli ed enti del terzo settore, specializzati nell'avviamento al lavoro dei disabili e in programmi di valorizzazione delle risorse ambientali,
- 3) di riservarsi la pubblicazione di un bando di selezione (oppure: l'apertura di un dialogo competitivo)
- 4) di stabilire che il contratto assumerà la forma di accordo ad oggetto pubblico ex art. 11 della legge 241 del 1990 e sarà redatto in forma di atto notarile ovvero atto pubblico amministrativo,
- 5) di stabilire che il contratto dovrà contenere le clausole essenziali contenute nel capitolato d'oneri.

#### *Elenco degli allegati:*

- avviso di manifestazione d'interesse
- capitolato d'oneri
- modulistica da compilare

Il Responsabile del Servizio

[Nome Cognome]

Vademecum Regole e procedure di affidamento

## **APPROVAZIONE BANDO DI GARA PER L’AFFIDAMENTO IN REGIME DI CONCESSIONE D’USO DI UN COMPENDIO IMMOBILIARE NELL’AMBITO DEL PROGETTO BANCA DELLA TERRA (SIBaTer)**

### **IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**

Richiamate le deliberazioni di Consiglio Comunale n. 41 del 24.7.2019 avente ad oggetto: “Documento Unico di Programmazione (DUP) 2020/2022 – Approvazione” e n. \_\_ del \_\_/\_\_/2020 avente ad oggetto "Nota di aggiornamento del Documento Unico di Programmazione (DUP) 2020/2022 – Approvazione" e n. \_\_ del \_\_/\_\_/2020 avente ad oggetto "Bilancio di previsione 2020-2022 e relativi allegati – Approvazione";

Richiamato altresì il Piano Esecutivo di Gestione 2020 ex art. 169 D.Lgs. n. 267/2000, approvato con la Deliberazione di Giunta Comunale n. \_\_ del \_\_/\_\_/2020;

Premesso che:

- il Comune di XY è proprietario del lotto di terreno localizzato in zona \_\_\_\_\_, identificato in Catasto al foglio 17, mapp. \_\_\_\_\_;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. \_\_ e deliberazione di Consiglio Comunale n. \_\_ veniva prevista la valorizzazione del compendio immobiliare, sopracitato, attraverso l’affidamento a terzi in regime di concessione d’uso ai fini della localizzazione di un’azienda agricola in grado di attivare una filiera produttiva utile non solo alla creazione di nuovi posti di lavoro, ma anche alla produzione di prodotti agricoli espressione dell’identità del territorio comunale e regionale;

Vista la deliberazione di Giunta Comunale n. \_\_ del \_\_/\_\_/2020 con la quale veniva approvato lo schema di capitolato di gara;

Considerato che la scelta del contraente avverrà attraverso l’individuazione della proposta più vantaggiosa, la quale verrà identificata attraverso l’attribuzione di punteggi specifici rivolti ad una proposta di progetto imprenditoriale nel quale saranno valorizzati i seguenti parametri:

- canone d’uso da corrispondere all’Amministrazione: peso 10%
- creazione di posti di lavoro stabili: peso 30%;
- produzione di beni da agricoltura biologica e certificata: peso 20%
- elementi di attrattività del territorio, anche in termini di immagine: peso 20%
- investimenti nel campo della difesa ambientale e della prevenzione del dissesto idrogeologico: peso 20%,

Considerato che la valutazione del progetto e la determinazione dei punteggi da assegnare sarà demandata ad una commissione di esperti da nominare subito dopo la scadenza del termine per la presentazione delle domande,

Considerato che il fine del contratto è l’affidamento in concessione a terzi dell’uso di un compendio immobiliare agricolo, per un arco di tempo di venti anni, appartenente al patrimonio comunale, per realizzare gli obiettivi di valorizzazione del territorio propri del progetto SIBaTer,

Considerato che l'oggetto del contratto risiede nel godimento del compendio immobiliare a scopo di impresa agricola, a fronte del pagamento di un canone di concessione all'Amministrazione (n.d.r.: eventuale) e della realizzazione di una serie di obiettivi di valorizzazione del territorio,

Ritenuto di dover approvare formalmente il bando di selezione del concessionario e di predisporre le misure di pubblicità essenziali attraverso l'albo pretorio telematico, la piattaforma elettronica @@@@ attraverso la quale verrà celebrata la gara,

Ritenuto opportuno divulgare la presente procedura anche attraverso gli account istituzionali dei *social network* di comune utilizzo e l'inserzione di un avviso su un quotidiano a diffusione locale (n.d.r.: eventuale),

Considerato che non sussistono profili di conflitto di interesse in capo all'organo che sottoscrive la presente determinazione,

Visto l'art. 3 del decreto legge n. 91 del 2017, convertito in legge dalla legge 123 del 2017,

Accertata, dal responsabile del Settore Economico-Finanziario, la regolarità contabile del presente atto e la copertura finanziaria della spesa, come previsto dall'art. 153 comma 5 del D.Lgs. 267/00

#### **D E T E R M I N A**

1. che le premesse sono parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. di avviare la procedura per l'affidamento in concessione d'uso del compendio immobiliare sito in località \_\_\_\_\_ e identificato a Nuovo catasto terreni al foglio xx, mappali xyxyxy,
3. di approvare lo schema di bando e lo schema di capitolato, qui allegati,
4. di approvare il modello di domanda di partecipazione e la modulistica da compilare per l'illustrazione del progetto imprenditoriale,
5. di stabilire un termine di scadenza per la presentazione delle domande di partecipazione di sessanta giorni dalla pubblicazione sull'albo pretorio telematico del Comune,
6. di riservarsi ulteriori misure di pubblicità, come l'inserzione di un avviso su un quotidiano a diffusione locale.

*Elenco degli allegati:*

- a) schema di bando
- b) schema di capitolato
- c) modello di domanda
- d) modulistica da compilare per l'illustrazione del progetto imprenditoriale.

Il Responsabile del servizio

(Nome Cognome)

## Paragrafo 2.2. Le procedure ordinarie

Siamo nella fase della pubblicazione dell'avviso di manifestazione di interesse o di gara o di selezione.

Il bando (e il relativo contratto), in virtù del principio della libera amministrazione delle autorità pubbliche, può essere formulato individuando criteri di assegnazione e condizioni contrattuali più aderenti all'oggetto della concessione, senza doversi, obbligatoriamente, conformarsi a dei *format* prestabiliti.

Deve essere comunque redatto in modo tale da consentire ai concorrenti di presentare una proposta-offerta che sia coerente con le esigenze dell'amministrazione pubblica e al contempo ne massimizzi il beneficio, sia in termini economici che socio-ambientali.

L'offerta dovrà essere scomponibile in fattori autonomamente valutabili ai fini dell'attribuzione di un punteggio che ne consenta la comparabilità con le altre offerte concorrenti. In questa fase si prendono decisioni, ai fini dell'individuazione dei requisiti per proporre domanda di assegnazione degli immobili, che sono soprattutto il frutto dell'analisi socioeconomica, ma anche delle criticità legate ad altri fattori come le caratteristiche degli immobili. Da qui può scaturire la scelta di limitare la partecipazione della selezione a determinate figure imprenditoriali (società di persone, di capitali, cooperative) o ad enti del terzo settore (es. vocati all'avviamento dei disabili al lavoro), oppure includere il modello dell'imprenditore agricolo professionale, dell'impresa familiare o impresa sociale. Parimenti va data attenzione anche a criteri come i requisiti di esperienza e le referenze bancarie, oppure ancora, le garanzie da pretendere nei confronti degli offerenti per l'adempimento degli obblighi contrattuali (es., polizze bancarie o fideiussorie).

### 1° Modalità: Bando di Concessione secondo il Codice dei Contratti

Qui di seguito si riportano, a titolo meramente esemplificativo, alcuni schemi di bando e regolamento:

- Schema di regolamento per la valorizzazione e la fruizione sociale dei terreni abbandonati o incolti e di beni immobili in stato di abbandono di proprietà o in disponibilità del Comune
- Schema di regolamento per la concessione di terreni agricoli comunali
- Schema di bando per l'assegnazione in concessione di un terreno agricolo di proprietà comunale

## Vademecum Regole e procedure di affidamento

- Schema di bando per l'assegnazione di immobili rurali di proprietà comunale, finalizzato alla tutela e al recupero produttivo del territorio \_\_\_\_\_ mediante sviluppo di aziende agricole multifunzionali

Quanto all'esercizio della potestà regolamentare è da precisare che nelle autonomie locali e nelle amministrazioni pubbliche, esso si rivela in genere adatto e opportuno alla disciplina di procedimenti amministrativi e processi di lavoro che abbiano il carattere della ripetitività e della replicabilità nel tempo (es. affidamento degli orti urbani). Se un'amministrazione locale si trova invece a dover decidere l'affidamento di un compendio immobiliare per un arco di tempo di vent'anni l'adozione di un regolamento può apparire superfluo, apparendo sufficiente una semplice deliberazione di indirizzo politico-amministrativo.

**REGOLAMENTO PER LA VALORIZZAZIONE E LA FRUIZIONE SOCIALE DEI TERRENI ABBANDONATI O INCOLTI E DI  
BENI IMMOBILI IN STATO DI ABBANDONO DI PROPRIETÀ O IN DISPONIBILITÀ  
DEL COMUNE DI .....**

**Art. 1 Finalità ed oggetto**

1. Il presente regolamento è diretto alla realizzazione delle finalità:
  - dell'art. 3 del Decreto Legge n.91 del 20.06.2017 convertito con modificazioni dalla legge n. 123 del 03/08/2017;
  - dell'art. 21 della L.R. 28.01.2014 n. 5;
  - dell'articolo 58 del Decreto Legge n. 112 del 25.06.2008 convertito con modificazioni dalla legge n. 133 del 06/08/2008;
  - dell'articolo 1 del D.lgs. 03/07/2017, n. 117.
2. Nell'ambito delle suddette finalità si intende procedere alla valorizzazione ed alla fruizione sociale dei terreni abbandonati o incolti e di beni immobili in stato di abbandono di proprietà o in disponibilità del Comune di .....
3. Per le finalità di cui al comma 1 il presente regolamento disciplina le modalità di censimento dei beni di cui al comma 2 e le procedure di valorizzazione mediante assegnazione a persone fisiche o giuridiche.
4. Le finalità di cui al presente regolamento possono essere anche realizzate mediante gestioni associate di servizi, accordi fra pubbliche amministrazioni, ed altre forme di collaborazione tra enti locali ed enti pubblici previsti dalla vigente normativa.
5. Per l'attuazione delle finalità del presente regolamento gli uffici comunali adottano, ove compatibili, le metodologie e gli schemi operativi del progetto SIBaTer realizzato da ANCI.

**Art. 2 – Censimento dei terreni abbandonati o incolti e di beni immobili in stato di abbandono**

1. Il Comune di ..... procede alla rilevazione dei beni immobili di proprietà o nella propria disponibilità aventi le seguenti caratteristiche:
  - a) Beni di cui all'articolo 3 comma 2 del Decreto Legge n.91 del 20.06.2017 convertito con modificazioni dalla legge n. 123 del 03/08/2017;
  - b) Terreni in ambito urbano, aventi qualsivoglia destinazione urbanistica, fruibili stabilmente o temporaneamente per le attività di cui all'articolo 6;
  - c) Altri beni immobili non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione.

2. Secondo le direttive e le priorità che saranno impartite dalla Giunta Municipale il censimento può essere realizzato procedendo per avanzamenti successivi e riguardare tutti i beni dell'ente o solo alcuni di essi.
3. L'attività di censimento del patrimonio immobiliare è mirata alla costituzione di un "fascicolo" per ciascun cespite previa ricognizione, identificazione catastale, rilievo e restituzione "grafica" degli immobili (unità immobiliari urbane e particelle), consistente nell'identificazione dei beni e nei rilievi documentali e non.
4. In relazione alle caratteristiche dei beni, alle priorità poste dalla Giunta Municipale, alla disponibilità di risorse le attività di censimento potranno altresì comprendere:
  - a) regolarizzazione dei beni dal punto di vista catastale, urbanistico, manutentivo, locativo;
  - b) stima del singolo cespite e predisposizione di una relazione descrittiva della sua consistenza e funzionalità;
  - c) realizzazione di un Sistema Informativo Geografico (GIS- *Geographical Information System*) relativo ai beni del patrimonio immobiliare (su adeguato supporto informatico);
  - d) I dati "sistemizzati" attraverso le attività di cui al comma 4 rappresentano l'elemento base per avviare le procedure per la gestione e/o la valorizzazione dei beni di cui ai titoli II e III del presente regolamento.
5. Il censimento è aggiornato annualmente.

### **Art. 3 Programmazione delle valorizzazioni**

1. Il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, redatto ai sensi dell'art. 58, comma 1, del D.L. 25 giugno 2008 n. 112 (convertito in legge, con modifiche, dall'art. 1 della Legge 133/2008) e/o ulteriori provvedimenti di natura programmatica indicano, per i beni censiti di cui all'articolo 2, le finalità e le procedure, previste dal presente regolamento ovvero da ulteriori disposizioni normative, individuate per la valorizzazione in relazione alle caratteristiche del bene sotto il profilo fisico, tecnico, amministrativo, ambientale, della fruibilità, dell'utilizzo economico e sociale.

### **Art. 4. Procedure per la valorizzazione mediante ricorso a soggetti esterni**

1. In relazione alle valutazioni sottese agli atti di programmazione di cui all'articolo 3 la valorizzazione e fruizione sociale dei beni, di cui all'articolo 2 comma 1 lettere a) e c) del presente regolamento può prevedere il coinvolgimento sia di altri enti pubblici che, nelle forme e modi previste dalla legge e dal presente regolamento, di persone fisiche e persone giuridiche di diritto privato quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: singoli cittadini, imprese, società commerciali e cooperative, enti del terzo settore di cui all'articolo 4 del D.Lgs. 03/07/2017, n. 117.
2. Per la finalità di cui al comma 1 può procedersi mediante:
  - a) Le procedure di cui all'articolo 3 comma 2 del Decreto Legge n.91 del 20.06.2017 convertito con modificazioni dalla legge n. 123 del 03/08/2017;
  - b) Le procedure di cui al Decreto Legislativo 18.04.2016 n. 50;

- c) Le procedure di cui al Decreto Legislativo 3 luglio 2017, n. 117;
- d) Le procedure di cui all'articolo 12 della legge 07 agosto 1990, n. 241;
- e) Ogni altra procedura prevista dall'ordinamento degli enti locali.

#### **Art. 5. Pubblicità dei procedimenti**

1. I procedimenti di valorizzazione che prevedono il ricorso a soggetti esterni, secondo qualsivoglia forma, seguono criteri di imparzialità, parità di trattamento, trasparenza e pubblicità degli atti.
2. Il Comune rende noto, mediante pubblicazione sul sito istituzionale, l'elenco dei beni che saranno oggetto di procedura di valorizzazione.
3. Fatte salve le specifiche procedure previste dalla legge in relazione alle modalità di valorizzazione prescelte:
  - a) la procedura di selezione del soggetto esterno all'ente è avviata mediante avviso pubblico che preveda un termine di partecipazione congruo in relazione al valore del bene, alla sua rilevanza sotto il profilo economico e sociale sul territorio, alle caratteristiche della documentazione da produrre a cura dei partecipanti;
  - b) ai partecipanti deve essere richiesto, anche in forma schematica o sintetica, un progetto di valorizzazione del bene;
  - c) il Responsabile del procedimento assicura una imparziale valutazione dei progetti preconstituendo, in sede di avviso, i criteri di valutazione e redigendo, ove necessario, una graduatoria e prevedendo idonee modalità di pubblicità agli esiti della procedura.

#### **Art. 6 Disciplina dei rapporti**

1. I rapporti intercorrenti tra il Comune di ..... ed il soggetto esterno, individuato mediante le procedure di cui all'articolo 4, saranno disciplinati, in relazione all'oggetto delle attività di valorizzazione ed alle procedure prescelte, mediante una delle forme contrattuali previste dall'ordinamento amministrativo degli enti locali e/o dal codice civile.
2. La durata dovrà essere coerente alle caratteristiche del bene, alle modalità di valorizzazione e fruizione prescelte, agli impegni finanziari previsti a carico del soggetto esterno.
3. La gestione dei beni si basa sul principio di autofinanziamento e della copertura dei costi concordata con il Comune, fatta salva la facoltà dell'Ente di prevedere l'erogazione di contributi a garanzia del pareggio economico della gestione in relazione alla particolare rilevanza sociali del bene o delle modalità di valorizzazione e fruizione prescelte.
4. Qualora dalle attività di valorizzazione possano determinare utili superiori alla normale remunerazione del capitale investito è dovuta al Comune il pagamento di un corrispettivo commisurato agli utili potenziali.

**Art. 7 Orti urbani**

1. Al fine di promuovere, in armonia con il principio di sussidiarietà, le finalità sociali ed educative della pratica agricola e l'impiego del tempo libero in attività che favoriscano l'aggregazione sociale e la valorizzazione dell'ambiente urbano, creando momenti di incontro e di vita sociale, che sostengano le potenzialità di iniziativa e di autorganizzazione dei cittadini e la solidarietà intergenerazionale, il censimento di cui all'articolo 2 individua nel contesto urbano terreni da destinare anche in via temporanea all'orticoltura.
2. Secondo quanto stabilito agli articoli 4 e 5 le aree ortive sono assegnate a enti del terzo settore di cui all'articolo 4 del D.Lgs. 03/07/2017, n. 117 per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 5 comma 1 lettera a) del medesimo decreto legislativo nell'ambito delle finalità di cui al comma 1.
3. Le suddette attività devono essere realizzate in favore di destinatari finali appartenenti alle diverse aree di disagio sociale target del sistema di welfare del Comune di .....
4. Le procedure di all'articolo 4 assicurano, nell'ambito delle priorità stabilita dall'Amministrazione Municipale, il coinvolgimento di destinatari finali appartenenti al maggior numero possibile di aree di disagio sociale.
5. In nessun caso l'assegnazione e la coltivazione degli orti può rappresentare attività a scopo di lucro.
6. L'Amministrazione Comunale provvede a dotare le zone ortive di Servizi e attrezzature necessarie, comprese compostiere di comunità destinate agli scarti vegetali degli orti, in conformità con gli strumenti di pianificazione e regolamentazione comunali.
7. Ove possibile, le Zone ortive vengono dotate di strutture atte a favorire la socializzazione.
8. L'assegnatario è tenuto alla cura dell'orto assegnato, delle parti comuni e al mantenimento del decoro e dell'ordine dell'area, nel rispetto delle disposizioni in materia di igiene pubblica e garantendo la raccolta differenziata di potature/sfalci e rifiuti. La coltivazione si ispira ai principi della agricoltura rispettosa della salute e dell'ambiente indirizzandosi verso la coltivazione biologica.
9. L'assegnatario si impegna ad utilizzare le risorse in modo parsimonioso e responsabile.

**Art. 8 Disposizioni finali**

1. Il presente regolamento sarà sottoposto ad una revisione in base alla sperimentazione del primo biennio.
2. Per quanto non specificatamente stabilito si applicano le disposizioni vigenti in materia.

*Letto, confermato e sottoscritto*

Il Presidente

.....

Il Segretario Generale

.....

Vademecum Regole e procedure di affidamento

## **REGOLAMENTO PER LA CONCESSIONE DI TERRENI AGRICOLI COMUNALI**

*Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_ del \_\_/\_\_/\_\_*

### **SOMMARIO**

#### **CAPO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI**

- Art. 1 Oggetto
- Art. 2 Definizioni e finalità

#### **CAPO 2 – TERRENI AGRICOLI DI CATEGORIA 1**

- Art. 3 Criteri per l'assegnazione
- Art. 4 Formulazione ed approvazione della graduatoria
- Art. 5 Assegnazione dei terreni di categoria 1
- Art. 6 Riconsegna del terreno assegnato
- Art. 7 Revoca dell'assegnazione
- Art. 8 Obblighi dell'assegnatario e canone

#### **CAPO 3 – TERRENI AGRICOLI DI CATEGORIA 2**

- Art. 9 Requisiti e criteri per l'assegnazione
- Art. 10 Procedura di concessione
- Art. 11 Contratto
- Art. 12 Rinuncia alla concessione
- Art. 13 Migliorie
- Art. 14 Risoluzione del contratto

#### **CAPO 3 – DISPOSIZIONI FINALI**

- Art. 15 Sanzioni
- Art. 16 Responsabilità, furti, danni e infortuni
- Art. 17 Disposizioni transitorie

#### ***Allegati***

- ÷ *Linee generali per la gestione dei terreni di categoria 1*
- ÷ *Norme di gestione dei terreni di categoria 1*
- ÷ *Norme di gestione dei terreni di categoria 2*

\*\*\*\*\*



f) XXX: **punti XX**

#### **Art. 4 FORMULAZIONE ED APPROVAZIONE DELLA GRADUATORIA**

Per l'assegnazione dei terreni agricoli di categoria 1 l'Ufficio Tecnico LL.PP., ogni cinque anni provvede a pubblicare un apposito bando con le relative indicazioni e modalità di richiesta.

Al termine del periodo di apertura del bando, l'Amministrazione comunale formula una graduatoria sulla base del punteggio attribuito in relazione ai criteri di assegnazione.

Entro 30 giorni dalla chiusura del bando la graduatoria viene approvata con atto a firma del Responsabile del Settore competente e pubblicata all'Albo Pretorio comunale.

La graduatoria delle domande eccedenti andrà a costituire una lista d'attesa, valida fino all'indizione di un nuovo bando, alla quale l'Amministrazione comunale potrà fare riferimento in caso di ulteriore e successiva disponibilità di aree accertando, al momento dell'assegnazione l'esistenza delle condizioni dichiarate al momento della domanda. Nel caso tale graduatoria andasse ad esaurirsi l'amministrazione provvederà ad indire un nuovo bando anticipato.

#### **Art. 5 ASSEGNAZIONE DEI TERRENI DI CATEGORIA 1**

L'assegnazione dei singoli terreni agricoli di categoria 1 sarà definita con successivo atto a firma del Responsabile del Settore Lavori Pubblici e accettazione, da parte degli assegnatari, delle condizioni espresse dal Regolamento (allegato A "Linee generali di gestione dei terreni di categoria 1").

L'assegnazione dei terreni ha validità pari ad anni \_\_\_ (*n.d.r. la durata dell'assegnazione è rimessa alla valutazione dell'Amministrazione comunale*).

Al fine di favorire l'accesso ai terreni al maggior numero di cittadini possibile, sarà assegnato un solo terreno per nucleo familiare.

L'Amministrazione comunale provvederà all'assegnazione dei terreni con riferimento alla graduatoria formulata sulla base delle domande presentate. Il richiedente in testa alla graduatoria potrà scegliere quale tra i lotti disponibili avere in assegnazione ed a seguire i successivi in graduatoria potranno scegliere tra i rimanenti a disposizione.

Agli ultimi affittuari che hanno avuto in assegnazione un terreno agricolo di categoria 1, prima dell'approvazione del presente regolamento, con un contratto ad oggi scaduto, in occasione del primo bando indetto dall'Amministrazione, è data facoltà di prelazione dell'area, senza la verifica dell'esistenza dei requisiti di cui all'art. 3. Tale diritto non è rivendicabile da nessun soggetto in occasione dei bandi successivi al primo.

#### **Art. 6 RICONSEGNA DEL TERRENO ASSEGNATO**

La riconsegna del terreno assegnato può essere determinata dalle seguenti situazioni:



### CAPO 3 - TERRENI AGRICOLI DI CATEGORIA 2

#### Art. 9 REQUISITI E CRITERI PER L'ASSEGNAZIONE

Il responsabile del Servizio Lavori Pubblici, quando sono presenti sul territorio terreni agricoli di categoria 2 di proprietà comunale liberi (risultanti dall'elenco di cui all'art. 10), indice un'asta pubblica ai sensi dell'art. 22 della L. 11.02.1971, n. 11, per la loro concessione, per la durata di anni XX (*n.d.r. la durata dell'assegnazione è rimessa alla valutazione dell'Amministrazione comunale*).

Possono presentare richiesta di ammissione alla gara i cittadini, le società agricole, le cooperative agricole, (altro?). I richiedenti potranno fare domanda per più lotti ma essere assegnatari di uno solo tra quelli richiesti; pertanto nel caso un richiedente risultasse primo in più graduatorie dovrà scegliere e dichiarare quale terreno avere in concessione e a quali terreni rinunciare.

Ai fini della graduatoria si prenderanno in considerazione i seguenti parametri

**[n.d.r.: a mero titolo esemplificativo]**

Titolo di imprenditore agricolo	punti	XX
Titolo di imprenditore agricolo (con età inferiore ai 35 anni)	punti	XX
Titolo di imprenditore agricolo professionale e società agricole	punti	XX
Azienda Agricola Biologica certificata	punti	XX
Cooperativa	punti	XX
Per ogni punto % offerto al rialzo rispetto al canone posto a base di gara	punti	X

Al fine di non alterare i rapporti tra i pesi attribuiti ai requisiti soggettivi e quelli attribuiti all'offerta economica, si procederà a riparametrare i punteggi assegnati ai requisiti soggettivi, attribuendo il massimo punteggio (*XX punti*) a chi avrà ottenuto la valutazione più alta e procedendo all'attribuzione degli altri punteggi in modo proporzionale.

Il rialzo del canone avrà un punteggio massimo pari a *XX punti* ed attribuito con la formula: rialzo percentuale da valutare *XX punti* (punteggio massimo)/ rialzo percentuale più conveniente.

In caso di parità di punteggio, dato dalla somma dei punti relativi ai requisiti soggettivi e quelli all'offerta economica, l'aggiudicazione avverrà riconoscendo in via preliminare la preferenza ai richiedenti insediati su fondi contigui al bene oggetto della concessione.

In caso di ulteriore parità, si procederà all'aggiudicazione tramite sorteggio.

L'assegnazione dei terreni è preclusa a chi risulti affittuario di altri terreni di proprietà del Comune di \_\_\_\_\_, in relazione ai quali sussistano morosità o in relazione ai quali il Comune abbia proposto in giudizio domanda di risoluzione per grave inadempimento contrattuale o in relazione ai quali siano comunque in atto vertenze per cui sia stato esperito senza esito positivo il tentativo di conciliazione previsto dall'art. 46 della L. n. 203/82.

Il valore del canone posto a base per la presentazione delle offerte verrà definito sulla base dei canoni reali di locazione di terreni equivalenti.

#### **Art. 10 PROCEDURA DI CONCESSIONE**

La Giunta comunale pubblica annualmente l'elenco dei terreni agricoli liberi da concessione o i cui contratti scadono al termine dell'annata agraria in corso.

La Giunta determina altresì il canone minimo di affitto annuale, da porre a base di gara ai fini dell'assegnazione dei terreni, per ciascun terreno, sulla base della natura e delle caratteristiche del terreno e delle attività agricole praticabili, nonché sulla base della destinazione all'utilizzo pluriennale o stagionale.

**[A mero titolo esemplificativo: tale canone dovrà esser versato in unica rata annuale anticipata entro il 10 novembre di ciascun anno di assegnazione e sarà rivalutato annualmente, a decorrere dal secondo anno, sulla base dell'indice ISTAT del costo della vita. All'atto della stipula del contratto di cui al successivo articolo 11, il concessionario dovrà versare la prima annualità del canone.**

*Gli immobili saranno affittati nello stato in cui si trovano così come sono pervenuti al Comune, con tutte le servitù attive e passive, tanto apparenti, quanto non apparenti, e con tutti i pesi che vi fossero inerenti.*

*E' fatto divieto di rinnovo tacito della concessione.*

*Agli affittuari in possesso di lotti di terreno che abbiano in corso documentate agevolazioni o contributi concessi da enti e/o organismi pubblici, che prevedono una scadenza successiva alla data di scadenza del contratto, è concessa la possibilità, su richiesta documentata dell'interessato e previo parere favorevole espresso dalla Giunta comunale, di estendere per una sola volta la durata contrattuale.*

*A tal fine dovrà essere stipulato un nuovo contratto della durata strettamente necessaria affinché l'affittuario non perda i benefici in corso e comunque per un periodo non superiore a 7 (sette) annate agrarie, con applicazione dei canoni vigenti alla data di stipula del nuovo contratto e delle altre clausole contrattuali previste dal presente regolamento].*

#### **Art.11 CONTRATTO**

La concessione del terreno comunale avrà luogo mediante atto pubblico notarile, atto pubblico amministrativo, ovvero scrittura privata soggetta a registrazione ai sensi delle norme vigenti e stipulato tra il responsabile del servizio comunale competente e l'assegnatario.

Le spese di registrazione e tutte le altre spese inerenti e conseguenti al contratto sono a carico del privato concessionario.

Nel contratto deve esser previsto l'obbligo, a carico dell'affittuario, ad attuare, sia in coltura principale che in coltura ripetuta, solamente colture che conservino le caratteristiche di fertilità del terreno, secondo la normativa europea sulle buone pratiche agricole.

Dovrà inoltre essere previsto l'obbligo a carico dell'affittuario di assicurare l'ordine, il decoro e la pulizia del terreno. In particolare sul terreno non è consentito il deposito, neanche temporaneo, di rifiuti di qualsiasi natura. La violazione sarà sanzionata ai sensi della vigente normativa.

E' preclusa la possibilità di stipulazione di contratti d'affitto di terreni agricoli comunali a chi sia moroso nei confronti del Comune di \_\_\_\_\_ a qualsiasi titolo.

#### **Art. 12 RINUNCIA ALLA CONCESSIONE**

L'assegnatario può rinunciare alla concessione del terreno con preavviso scritto al Comune mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento o posta elettronica certificata almeno un anno prima della scadenza dell'annata agraria, ai sensi dell'art. 5, c. 1 della L. 3.05.1982, n. 203. Il concessionario è comunque obbligato a pagare il canone sino alla scadenza dell'annata agraria.

Qualora il termine di cui al comma precedente non venga rispettato, il concessionario è obbligato a corrispondere il canone d'affitto per l'annata agraria successiva.

#### **Art. 13 MIGLIORIE**

E' consentita al concessionario l'effettuazione, nei terreni oggetto di concessione, di opere di miglioramento fondiario esclusivamente previa autorizzazione scritta da parte del Comune: il concessionario in qualsiasi caso non ha diritto ad alcun compenso da parte del Comune.

In caso di migliore eseguite senza autorizzazione scritta il concessionario è obbligato a rimuovere a proprie spese tutte le opere.

#### **Art.14 RISOLUZIONE DEL CONTRATTO**

In caso di inosservanza da parte del concessionario dell'obbligo di pagamento del canone entro la scadenza del 10 novembre e/o degli altri obblighi previsti nel contratto, il Comune procede ad inviare tramite raccomandata con avviso di ricevimento o pec o mediante notifica del messo comunale invito ad adempiere entro un termine non inferiore a giorni 15.

Decorso infruttuosamente tale termine il Comune procederà al recesso motivato ai sensi dell'art. 21 sexies della legge 241 del 1990, in danno del concessionario ed a richiedere il risarcimento dei danni in quanto misurabili.

E' fatto divieto al concessionario di subaffittare il terreno concesso dal Comune, pena la risoluzione del contratto in danno del concessionario e l'impossibilità per lo stesso di partecipare alla successiva gara per l'affitto dello stesso terreno cui si riferisce il contratto risolto.

E' fatta salva la possibilità per il Comune di risoluzione anticipata dal contratto sotto forma di revoca della concessione ai sensi dell'art. 21 quinquies della legge 241 del 1990, sia per l'intera superficie concessa che per una parte di essa, per motivi di interesse pubblico: in tal caso al concessionario verrà concesso il raccolto delle colture in atto al momento della risoluzione e corrisposto un indennizzo nella misura di un'annualità del canone di affitto, rapportata alla superficie per cui interviene la risoluzione.

#### **CAPO 4 – DISPOSIZIONI FINALI**

##### **Art. 15 SANZIONI**

Per l'accertamento delle violazioni e l'applicazione delle sanzioni previste dal presente regolamento si applicano le norme ed i principi di cui al capo I della legge 24 novembre 1981, n. 689, impregiudicate tutte le norme e sanzioni vigenti in materia.

In particolare sono previste le seguenti sanzioni :

Sanzione amministrativa da euro 25,00 ad euro 500,00 per i concessionari che compiano le seguenti violazioni:

- danneggino la viabilità rurale;
- estirpino la macchia;
- inquinino o intasino pozzi;
- sconfinino in altri terreni comunali;
- rimuovano cippi di confine;
- danneggino colposamente col fuoco o con erbicidi terreni comunali.

Sono puniti con la sanzione amministrativa di € 500,00, salve le sanzioni penali e il risarcimento del danno, coloro che senza concessione coltivino o comunque utilizzino terreni comunali.

##### **Art. 16 RESPONSABILITÀ, FURTI, DANNI E INFORTUNI**

L'Amministrazione comunale non risponderà per furti, atti vandalici, danni per eventi naturali, infortuni o incidenti che si possano verificare nella gestione e conduzione dei terreni comunali. Il Comune resta sollevato da ogni e qualsiasi responsabilità civile e penale che possa derivare dall'uso delle aree assegnate.

Per quanto non espressamente qui previsto si applica la normativa vigente.

##### **Art. 17 DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

I contratti ancora in essere restano validi fino alla loro naturale scadenza.

\*\*\*\*\*

## **ALLEGATO A)**

### **LINEE GENERALI PER LA GESTIONE DEI TERRENI DI CATEGORIA 1**

Gli assegnatari sono tenuti al rispetto del presente regolamento con particolare riferimento alle linee generali di gestione, di seguito indicate.

- La produzione ricavata sarà rivolta al conseguimento di prodotti per uso proprio e dell'ambito familiare (***n.d.r.: ovvero, in alternativa, se consentito dal bando, l'assegnatario dei terreni ha facoltà di vendita sul mercato***).
- E' ammessa la presenza di animali da cortile per un numero massimo di capi pari a XX.
- Vigilare sull'insieme dei terreni segnalando all'Amministrazione comunale ogni eventuale anomalia, abuso o difformità di condotta al presente regolamento.
- È vietato concedere ad altri, al di fuori dei casi previsti dal regolamento, sotto qualsiasi forma, l'utilizzo del lotto assegnato.
- Non è consentito chiedere rimborsi al Comune e/o al subentrante al momento del rilascio del lotto.

### **NORME DI GESTIONE DEI TERRENI DI CATEGORIA 1**

#### **Obblighi degli assegnatari**

#### ***[n.d.r. a mero titolo esemplificativo]***

- Mantenere l'area assegnata in uno stato decoroso coltivando in modo ineccepibile il terreno curando l'aspetto estetico ed igienico e la manutenzione ordinaria dello stesso.
- Non alterare in alcun modo il perimetro e la fisionomia del lotto.
- Curare la più scrupolosa pulizia del proprio spazio, degli spazi comuni e di passaggio.
- Provvedere alla periodica pulizia vegetazionale, dei fossi di scolo interni od in fregio alle aree concesse ed alla loro risagomatura al fine del mantenimento in piena efficienza del sistema di raccolta e allontanamento delle acqua piovane ed evitare fenomeni di esondazione, erosione, smottamenti e frane.
- Provvedere alla periodica potatura e pulizia vegetazionale delle siepi ed alberi presenti sul terreno concesso confinanti con viabilità interpodereale o comunque d'uso pubblico, sentieri di fruizione pubblica dell'area boschiva o prativa comunale, altri terreni concessi ai sensi del presente regolamento o rimasti nella disponibilità del Comune.
- Osservare le norme di buon vicinato e collaborare con il Comune per la gestione e vigilanza delle aree.
- Vigilare sull'insieme dei terreni e sulle eventuali aree verdi limitrofe, segnalando agli organi competenti ogni anomalia.
- Pagare il canone annuo stabilito dal Comune;
- Sottoscrivere e rispettare le Linee generali per la gestione dei terreni comunali di categoria 1.
- Segnalare all'ufficio preposto il cambio di residenza e di numero telefonico o l'assenza prolungata per vacanza, malattia o altro.

#### **Inoltre**

- È consentito installare un solo contenitore serbatoio per l'acqua (capacità massima lt. 200) per ogni area, del colore stabilito dall'Amministrazione comunale. Il contenitore deve essere mantenuto rigorosamente chiuso.
- Eventuali coperture tipo serra (realizzate in centine con coperture in plastica), tunnel e reti antigrandine sono consentite senza necessità di specifica autorizzazione.
- I residui vegetali che si intendono trasformare in compost dovranno essere depositati in apposite compostiere; non devono creare problemi di alcun genere (odori, degrado, incuria).
- Lo sgombero di neve e getto di sale per ghiaccio nelle vie di accesso ai lotti è a carico dei concessionari; è vietato depositare la neve rimossa dai terreni nelle vie di transito.
- I ripostigli/ricoveri sono di proprietà comunale, da mantenere in ordine ed in buono stato di manutenzione. Dovranno conservare le caratteristiche di forma e colore esterno come al momento della consegna, salvo diversa disposizione dell'Amministrazione comunale. I ripostigli non possono essere usati per il pernottamento.
- E' richiesta l'applicazione delle regole proprie dell'agricoltura biologica o delle "buone pratiche" della coltura prescelta.

#### **Divieti agli assegnatari**

##### **[n.d.r. a mero titolo esemplificativo]**

Agli assegnatari dei terreni di categoria 1 è fatto divieto:

- di abbandonare rifiuti dentro e intorno al terreno, di accatastare materiali di qualunque genere e natura e lasciare materiale incustodito all'interno dell'area che rechino danno all'estetica; i rifiuti prodotti dal terreno devono essere smaltiti dagli assegnatari.
- di recare disturbo con rumori eccessivi di qualsiasi natura, accendere fuochi;
- di installare gruppi elettrogeni, bombole di gas e qualsiasi altro elemento che possa arrecare danni all'incolumità altrui;
- di modificare le strutture avute in uso e alterare in qualsiasi maniera le attrezzature date in dotazione;
- di ammassare letame all'interno del terreno, oltre all'uso strettamente necessario;
- di affittare o dare in uso a terzi il terreno avuto in gestione;
- di erigere manufatti e pavimentare parti dell'area;
- mettere a dimora piante che possano danneggiare o intralciare i vicini (piante ad alto fusto, piante infestanti) se non previo parere dell'Amministrazione.

##### **Inoltre è assolutamente vietato**

- utilizzare prodotti antiparassitari di prima e seconda classe, diserbanti e disseccanti; nell'uso dei prodotti antiparassitari consentiti (terza e quarta classe) si devono osservare scrupolosamente le norme di impiego riportate sulle confezioni, fermo restando il divieto di utilizzare per l'irrorazione attrezzature tali da propagare il prodotto o residui dello stesso sui lotti altrui. È altresì fatto divieto l'abbandono di contenitori di prodotti antiparassitari, anche vuoti, in luoghi accessibili a terzi.
- l'utilizzo del lotto per fini diversi dalla coltivazione (ad esempio, deposito o scarico di materiale inquinante).
- di introdursi nei terreni altrui o raccogliere i prodotti ivi coltivati.

## **NORME DI GESTIONE DEI TERRENI DI CATEGORIA 2**

I rapporti contrattuali relativi ai terreni di categoria 2 verranno definiti da contratti di tipo agrario sottoposti alla specifica normativa in materia.

Detti contratti dovranno contenere le prescrizioni e gli obblighi sopra previsti per i terreni di categoria 1 salvo situazioni di contrasto con la normativa specifica dei contratti agrari, con particolare riferimento alla:

- periodica pulizia vegetazionale, dei fossi di scolo interni od in fregio alle aree concesse ed alla loro risagomatura al fine del mantenimento in piena efficienza del sistema di raccolta e allontanamento delle acque piovane ed evitare fenomeni di esondazione, erosione, smottamenti e frane;
- periodica potatura e pulizia vegetazionale delle siepi ed alberi presenti sul terreno concesso confinanti con viabilità interpoderale, vicinale, comunale o comunque d'uso pubblico, sentieri di fruizione dell'area boschiva o prativa comunale, altri terreni concessi ai sensi del presente regolamento o rimasti nella disponibilità del Comune.

E' vietata la coltivazione di OGM come da D. Lgs. 224/2003 di Attuazione della Direttiva 2001/18/CE.

Vademecum Regole e procedure di affidamento

Vademecum Regole e procedure di affidamento

**BANDO PER L'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE DI UN TERRENO AGRICOLO UBICATO  
NEL COMUNE DI \_\_\_\_\_**

*Approvato con Determinazione del \_\_/\_\_/\_\_\_\_. n. \_\_\_\_*

**Oggetto del bando**

Il presente bando ha per oggetto l'assegnazione in concessione, ai sensi della legge 386/76 del terreno agricolo ubicato in Comune di \_\_\_\_\_ di proprietà del Comune di \_\_\_\_\_.

Il terreno oggetto del presente bando è destinato all'esercizio di attività agro-silvo-pastorali e, eventualmente, attività ad esse funzionali o complementari.

**Descrizione del terreno**

Si tratta di un terreno agricolo della superficie complessiva di ettari XX, are XX centiare XX , in un unico corpo fondiario, ubicato in agro del Comune di .....località ..... individuato dai seguenti estremi catastali: Fg XX; Mapp. XY;

Al fondo si accede sia dal mappale .....confinante dalla viabilità S.P. .... E dalla strada al confine Ovest dei mappali XX,XXX e XX.

Il terreno è classificato come un seminativo irriguo ed oliveto di giacitura pianeggiante costituito da un unico corpo, confinante a nord ad ovest ed a sud con proprietà private mentre sul lato posto ad Est confina con la viabilità provinciale e sul lato posto ad ovest confina con ..... Attualmente è coltivato con cereali, foraggiere ed oliveto.

**Requisiti per l'assegnazione in concessione**

Possono presentare domanda di assegnazione in concessione dei terreni:

**[n.d.r.: a mero titolo esemplificativo]**

- ÷ i coltivatori diretti,
- ÷ gli imprenditori agricoli professionali,
- ÷ le società agricole,
- ÷ le cooperative agricole,
- ÷ altri manuali ed abituali coltivatori della terra il cui nucleo familiare abbia una forza lavorativa sufficiente per la conduzione del fondo.

### Durata dell'assegnazione

Il contratto di assegnazione in concessione avrà una durata di anni XX (*n.d.r. la durata dell'assegnazione è rimessa alla valutazione dell'Amministrazione comunale*) e sarà rinnovabile per uguali periodi di tempo qualora l'assegnatario continui a condurre direttamente i terreni, mantenga in ogni tempo il possesso dei requisiti richiesti per l'assegnazione e rispetti tutte le clausole contrattuali.

### Modalità' di aggiudicazione e valutazione delle offerte

L'assegnazione sarà effettuata a favore del candidato la cui domanda abbia riportato il punteggio più alto sulla base dei seguenti elementi di valutazione

[ *n.d.r.: a mero titolo esemplificativo* ]

CRITERI DI VALUTAZIONE	PUNTEGGIO
Piano aziendale di valorizzazione (individuazione delle strategie da attivare per la valorizzazione del bene max X punti, quadro descrittivo delle risorse tecniche, economiche e finanziarie disponibili per sviluppare le potenzialità e le vocazioni del bene max X punti, Piano d'azione di breve e di lungo periodo per dare conto degli interventi e dei progetti da realizzare in via prioritaria, valutazione di larga massima degli impatti, in termini di reddito e di occupazione che potrebbero essere associati alla strategia ed alle azioni proposte max X Punti).	fino a XX punti
Il richiedente ha la qualifica di IAP (Imprenditore Agricolo Professionale)	X
Domanda presentata da giovani agricoltori (età inferiore ai 40 anni) , o da società o da cooperative costituite almeno per il 50% da giovani (età inferior a 40 anni)	X
Domanda presentata da donne, o da società o da cooperative costituite almeno per il 50% da donne	X
capacità tecnica ed esperienza lavorativa del/i candidato/i in relazione all'attività richiesta, con particolare riferimento ad esperienza di conduzione di fondi agricoli (diploma di scuola media superiore pertinente con l'attività proposta max X punto, attestati di formazione professionale max X punto, diploma di laurea pertinente con l'iniziativa max X punti, esperienza lavorativa attinente l'attività proposta X punto per quinquennio fino ad un max di X punti)	fino a punti X
Azienda confinante	X
Azienda che applica il metodo di produzione biologica ai sensi del Reg. (CEE) 2092/91 e s. m. i .	X
Azienda che aderisce a consorzi di tutela	X
Domanda presentata da Cooperative sociali di cui all'art. 1 – lett. B, L. 381/91	X

## Graduatoria

In fase di formazione della graduatoria, la commissione nominata come da determinazione di cui sopra, potrà svolgere accertamenti sulla validità delle condizioni che hanno determinato il punteggio. A parità di punteggio verrà data preferenza al richiedente con i seguenti requisiti:

÷ \_\_\_\_\_

÷ \_\_\_\_\_

÷ \_\_\_\_\_

Gli aventi diritto all'assegnazione del terreno in base alla graduatoria saranno invitati, mediante lettera raccomandata A.R. a presentarsi presso \_\_\_\_\_ per la stipula del contratto di concessione. La mancata presentazione per il giorno stabilito, senza giustificato motivo, sarà intesa quale rinuncia.

## Canone di concessione

La misura del canone annuo di concessione è fissata, in Euro .....(.....) calcolato utilizzando il parametro concordato con le organizzazioni professionali agricole di € ...../ettaro per i seminativi con una superficie di ettari XX.XX.XX, mentre per la superficie (*n.d.r. a titolo esemplificativo*) olivetata il parametro è stato stabilito in € ...../ettaro con superficie di ettari X.XX.XX.

Il pagamento del canone dovrà essere corrisposto in rate semestrali con scadenze entro il 30 aprile e entro il 30 settembre di ogni anno.

## MODALITÀ DI PRESENTAZIONE E DATA DI APERTURA DELLE OFFERTE

La domanda per l'assegnazione del fondo alle condizioni sopra indicate dovrà essere redatta secondo i modelli allegati (modello di domanda di richiesta assegnazione fondo e modello di dichiarazione sostitutiva di certificati e atto di notorietà sottoscritta dal richiedente ai sensi dell'art. 46 e art 47 del DPR /2000n.445).

La domanda dovrà essere indirizzata al Dirigente ..... via .....oppure potrà pervenire sulla piattaforma telematica \_\_\_\_\_ e dovrà pervenire entro e non oltre le ore **13,00** del giorno \_\_/\_\_/\_\_. La domanda dovrà essere corredata da copia non autenticata di documento di identità del sottoscrittore pena esclusione dalla gara ai sensi dell'art. 38 comma 3 del DPR 2000/445.

Gli interessati, unitamente alla domanda di partecipazione, dovranno presentare un apposito **Piano di valorizzazione aziendale**, che illustri con chiarezza le tipologie di attività e gli interventi che si intendono realizzare durante il periodo di conduzione del fondo. Il piano di Valorizzazione deve assicurare che un determinato patrimonio agricolo, ritenuto di interesse rurale, sia tutelato e valorizzato con mezzi economici adeguati, evidenziando strategie di mercato e di gestione che si intendono perseguire che saranno sottoscritte tra il concessionario e il Comune di.....

Il piano di Valorizzazione Aziendale potrà essere redatto secondo le seguenti linee guida:

- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_

**Saranno privilegiate le richieste che:**

- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_

Ciascun concorrente dovrà compilare la domanda sotto la propria responsabilità consapevole di quanto previsto dalla legge in caso di dichiarazioni false (art. 3, 75 e 76 D.P.R. n.445/2000) i modelli degli allegati.

L'aggiudicatario dovrà prestare cauzione definitiva nella misura e nei modi previsti dal bando.

Le autocertificazioni, le certificazioni, i documenti e l'offerta dovranno essere scritti in lingua italiana o corredati di traduzione giurata.

**Sono escluse dalla partecipazione al bando le domande:**

- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_

La gara si terrà in seduta pubblica presso .....alle ore 10.00 del giorno 02/09/2014, in tale occasione si provvederà all'apertura delle offerte e alla verifica della loro regolarità. All'apertura delle offerte potranno presenziare gli offerenti e i rappresentanti delle organizzazioni sindacali di categoria.

La commissione provvederà successivamente alla valutazione tecnica degli elaborati ed a formulare la graduatoria secondo i punteggi sopra indicati.

La graduatoria verrà pubblicata con le medesime modalità del bando senza darne comunicazione scritta ai partecipanti.

***Altre disposizioni***

Tutte le controversie derivanti dal contratto saranno deferite alla competenza del foro di \_\_\_\_\_.

Per tutto quanto non previsto nel presente atto si applicheranno le disposizioni civilistiche e le leggi amministrative statali per la parte pubblica \_\_\_\_\_.

Responsabile del procedimento: dott. \_\_\_\_\_

Il testo del presente avviso è visionabile sul sito Internet del Comune al seguente indirizzo \_\_\_\_\_

**Il Direttore del \_\_\_\_\_**

\*\*\*\*\*

**Allegato A)**

**DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETÀ**

(Art. 47 D.P.R. 28.12.2000 n. 445)

Il/la sottoscritto/a \_\_\_\_\_

Nato/a a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

Residente a \_\_\_\_\_ in Via \_\_\_\_\_ Codice Fiscale \_\_\_\_\_

Consapevole che:

- Le dichiarazioni mendaci sono punite penalmente ai sensi dall'art. 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445;
- In caso di dichiarazioni false o non più rispondenti al vero, decadrebbe immediatamente dall'eventuale beneficio acquisito ai sensi dall'art. 75 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445;

Dichiara di essere:

- coltivatore diretto ai sensi dell'articolo 22, primo comma, della Legge Reg. 6-9-1976 n. 44;
- Imprenditore agricolo professionale con iscrizione n° \_\_\_\_\_;
- coltivatore diretto associato,
- Imprenditore agricolo professionale associato
- Imprenditore di sesso femminile
- Giovane agricoltore di età non superiore ai quarant'anni
- Titolare di Azienda che aderisce a consorzi di tutela
- Azienda che applica il metodo di produzione biologica ai sensi del Reg. (CEE)
- 2092/91 e s. m. i .
- Amministratore di Cooperativa sociale di cui all'art. 1 – lett. B, L. 381/91
- Titolare di Azienda confinante
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_

DICHIARA di

ESSERE/ NON ESSERE iscritto, in qualità di: coltivatore diretto / imprenditore agricolo, nell'apposita sezione del Registro delle Imprese della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di

\_\_\_\_\_ con il n° \_\_\_\_\_

Dichiara inoltre che non sussistono a proprio carico procedimenti penali e/o di condanne per delitti contro la pubblica amministrazione e/o contro il patrimonio e di essere informato, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 10 detta legge 675/96, che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione è resa.

Luogo e data \_\_\_\_\_

**FIRMA**

*Si allega fotocopia di un documento di identità del dichiarante in corso di validità*

\*\*\*\*\*

**Allegato B)**

Al Comune di-----

Il/la sottoscritto/a \_\_\_\_\_

Nato/a a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

Residente a \_\_\_\_\_ in Via \_\_\_\_\_ CAP \_\_ Tel \_\_\_\_\_  
Codice Fiscale \_\_\_\_\_

Visto il bando per l'assegnazione in concessione di terreni agricoli nel Comune di .....pubblicato in data.....

**CHIEDE**

l'assegnazione in concessione del terreno agricolo della superficie complessiva di ettari XX6, are XX centiare XX ubicato in agro del Comune di .....individuato dai seguenti estremi catastali: Fg..... mapp.....

A tal fine dichiara, ai sensi dell'art. 76 D.P.R. 28/12/2000 n. 445, sotto la propria personale responsabilità e cosciente della responsabilità penale cui può andare incontro in caso di affermazioni false o contenenti dati non veritieri:

a1) di chiedere l'assegnazione dei terreni in qualità di singolo: coltivatore diretto Allevatore  
imprenditore agricolo professionale

altro (specificare): \_\_\_\_\_  
oppure

a2) di chiedere l'assegnazione dei terreni in qualità di legale rappresentante della ditta/società/cooperativa:  
Denominazione\_\_\_\_; data costituzione \_\_\_\_\_ sede legale \_\_\_\_\_;  
n° di soci/componenti

Cod.Fisc. \_\_\_\_\_; P. IVA : \_\_\_\_\_

b) di essere cittadino (indicare la nazionalità):  
\_\_\_\_\_ c) di

\_\_\_\_\_ esercitare la seguente professione:d) eventuali altri elementi utili ai fini  
della predisposizione della graduatoria :

Il sottoscritto autorizza il Comune di .....ad utilizzare i dati personali contenuti nella presente richiesta per le finalità relative al procedimento di assegnazione dei terreni e nel rispetto della Legge n. 675/1996 e successive modifiche ed integrazioni.

Luogo e data

FIRMA DEL RICHIEDENTE

\_\_\_\_\_

Eventuali comunicazioni dovranno essere inviate al seguente indirizzo:

\_\_\_\_\_

*Si allegano:*

- N° .... fotocopia di documento di identità del richiedente in corso di validità (1)
- N° ..... dichiarazione sostitutiva attestante il possesso della qualifica di coltivatore diretto da parte del richiedente (1)
- Piano di valorizzazione aziendale
- Curriculum professionale (2)

(1) Nel caso di più richiedenti in forma associata, occorre produrre i documenti relativi a ciascun socio.

(2) Nel caso di più richiedenti in forma associata, il curriculum dovrà evidenziare sia le esperienze e capacità professionali della società che quelle dei singoli soci.

Vademecum Regole e procedure di affidamento

**BANDO PER L'ASSEGNAZIONE DI IMMOBILI RURALI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI .....  
FINALIZZATO ALLA TUTELA E AL RECUPERO PRODUTTIVO DEL TERRITORIO ..... MEDIANTE  
SVILUPPO DI AZIENDE AGRICOLE MULTIFUNZIONALI**

**Articolo 1 (Finalità)**

Il Comune di \_\_\_\_\_ intende promuovere, in attuazione dell'art.66, comma 7, del decreto-legge 24 gennaio 2012, n.1, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 2012, n.27, interventi rivolti ad una più efficace tutela attiva del proprio territorio e alla promozione dell'agricoltura, al fine di invertire la tendenza all'abbandono e al consumo dell'eccezionale patrimonio di aree destinate all'attività primaria ancora presenti nel territorio di competenza e di incentivare lo sviluppo di aziende agricole multifunzionali, in grado di fornire ai cittadini produzioni agroalimentari di qualità a filiera corta e servizi innovativi, integrati nell'attività produttiva.

A tale scopo, il Comune intende assegnare in locazione immobili a vocazione agricola, nella propria disponibilità, in grado di promuovere progetti di recupero all'uso agricolo di aree attualmente dismesse con particolare orientamento all'imprenditoria giovanile, anche al fine di facilitare il ricambio generazionale nel settore, ovvero progetti volti all'inclusione sociale di soggetti deboli e/o svantaggiato (ad es., migranti , poratori di handicap o disabilità gravi, donne vittime di violenza, eccc.....),.

**Art. 2 (Aree designate per l'assegnazione)**

L'elenco delle aree oggetto del presente Bando, tutte comprendenti terreni a vocazione agricola e casali rurali che necessitano di interventi di manutenzione, è il seguente:

Lotto n.1 –

Localizzazione: Terreno agricolo: ha XX

Casali e annessi rurali: es. 1 casale, 2 annessi rurali

Lotto n.2 –

Localizzazione: Terreno agricolo: ha XX

Casali e annessi rurali: es. 1 casale, 2 annessi rurali

Lotto n.3 –

Localizzazione: Terreno agricolo: ha XX

Casali e annessi rurali: es. 1 casale, 2 annessi rurali

Lotto n.4 –

Localizzazione: Terreno agricolo: ha XX

Casali e annessi rurali: es. 1 casale, 2 annessi rurali

Per ogni area è stata predisposta una scheda tecnica dettagliata, disponibile in allegato al Bando e accessibile anche on line nelle pagine internet istituzionali del Dipartimento \_\_\_\_\_ del Comune, nella quale sono anche riportate le prescrizioni specifiche da rispettare per la definizione e l'attuazione del piano richiesto dal presente Bando. Eventuali informazioni e chiarimenti ulteriori sulle caratteristiche delle aree possono essere richieste presso il Dipartimento \_\_\_\_\_.

Per effettuare visite sul posto finalizzate alla verifica diretta dello stato dei luoghi è necessario invece concordare un appuntamento ai recapiti sopra citati.

### **Articolo 3 (Soggetti ammessi a concorrere)**

Sono ammessi a concorrere al presente bando i soggetti che presentino obbligatoriamente i seguenti requisiti:[a titolo meramente esemplificativo]

a1) qualifica di imprenditore agricolo professionale (IAP), ai sensi dell'art.1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n.99, o di coltivatore diretto (CD) ai sensi dell'art.6 della legge 3 maggio 1982, n.203. Nel caso di concorrenti costituiti in forma di società o cooperativa il suddetto requisito deve essere posseduto dal legale rappresentante del soggetto giuridico. Il soggetto concorrente deve essere inoltre iscritto alla CCIAA, nella apposita sezione riservata alle imprese agricole, ed essere in possesso di una posizione IVA;

a2) soggetti di età inferiore a 40 anni che intendano avviare l'attività imprenditoriale utilizzando l'opportunità offerta dal presente bando (di seguito soggetti al primo insediamento). In questo caso la qualifica di IAP o CD può essere sostituita dall'impegno a conseguirla obbligatoriamente entro tre anni dalla data di stipula del contratto di assegnazione di cui al successivo art.7 e deve essere perfezionata, entro lo stesso termine di tre anni, con l'iscrizione alla CCIAA, nella apposita sezione riservata agli imprenditori agricoli, e con l'apertura di una posizione IVA. Qualora il soggetto al primo insediamento sia costituito in forma di società o di cooperativa, il requisito di IAP o di CD dovrà essere conseguito dal legale rappresentante del soggetto giuridico entro il suddetto termine di tre anni, unitamente all'iscrizione per l'impresa alla CCIAA, sezione riservata alle imprese agricole, e all'attivazione di una posizione IVA. I soggetti al primo insediamento possono inoltre avvalersi, a supporto della propria candidatura, di un accordo di partenariato con uno o più soggetti imprenditoriali già operanti nel settore agricolo e aventi la qualifica di IAP o CD ai sensi delle norme vigenti e/o con operatori professionali nel campo della progettazione e consulenza agronomica. Tale accordo dovrà prevedere il supporto operativo alla fase di start-up (cinque anni) della nuova impresa e all'implementazione iniziale del piano di sviluppo aziendale di cui al successivo art.5;

a3) cooperative sociali di categoria \_ ,

a4) cooperative agricole di categoria \_ ,

a5) cooperative di comunità.

Per quanto concerne il requisito dell'età necessario per concorrere alla riserva e alla valutazione preferenziale di cui agli artt.4 e 6 del presente bando, i soggetti di cui ai precedenti punti a1)-a5) devono possedere il requisito medesimo alla data di scadenza del bando. Nel caso di soggetti concorrenti costituiti in forma giuridica la maggioranza assoluta numerica e di quote di partecipazione deve essere detenuta da cooperanti o soci di età inferiore a 40 anni alla scadenza del presente bando;

b) \_\_\_\_\_

c) \_\_\_\_\_

Ciascun soggetto concorrente potrà risultare assegnatario solo di uno dei beni immobili oggetto del presente Bando.

#### **Articolo 4 (Riserva per i giovani imprenditori)**

##### **[n.d.r. a mero titolo esemplificativo]**

In attuazione dell'art.66, comma 7, del decreto-legge 24 gennaio 2012, n.1, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 2012, n.27, i Lotti n.1, n.3 e n.4 saranno assegnati al soggetto concorrente avente età inferiore a 40 anni, con i requisiti indicati nel precedente art.3, lettera a), meglio posizionato nella graduatoria finale. In assenza di concorrenti utilmente collocati in graduatoria con le suddette caratteristiche, i tre Lotti saranno assegnati ai soggetti concorrenti, meglio classificati nelle rispettive graduatorie, non appartenenti alla categoria privilegiata per età.

La riserva di cui al precedente paragrafo si applica pertanto a tutti i soggetti appartenenti alla categoria privilegiata per età, sia già operanti che al primo insediamento, mentre la valutazione preferenziale di cui al successivo art.6 si applica solo ai soggetti al primo insediamento. I soggetti concorrenti appartenenti alla categoria privilegiata per età possono concorrere anche all'assegnazione del Lotto n.2, al quale non sarà applicata la riserva prevista dal presente articolo.

#### **Articolo 5 (Documentazione richiesta ai concorrenti)**

I concorrenti che intendano partecipare alla selezione prevista dal presente Bando devono presentare, a pena di esclusione, la seguente documentazione:

- 1) domanda di partecipazione, redatta secondo il modello allegato al presente bando, sottoscritta per esteso dal candidato o legale rappresentante nel caso di soggetto giuridico;
- 2) dichiarazione sottoscritta dal concorrente, o dal legale rappresentante nel caso di soggetto giuridico, redatta secondo il modello allegato al presente bando, corredata da copia del documento di riconoscimento e attestante:
  - a) il possesso dei requisiti di IAP o CD, l'iscrizione alla CCIAA, nella apposita sezione riservata alle imprese agricole, e il possesso di una posizione IVA attiva. Nel caso di soggetti al primo

- insediamento, la dichiarazione deve concernere l'impegno a conseguire i suddetti requisiti entro tre anni dalla stipula del contratto di assegnazione;
- b) l'attestazione dell'età inferiore a 40 anni del concorrente o del legale rappresentante in caso di soggetto giuridico, qualora sussista tale requisito. Nel caso di soggetto giuridico il legale rappresentante dovrà inoltre dichiarare che i soci o cooperanti di età inferiore a 40 anni detengono la maggioranza assoluta numerica e di quote di partecipazione;
  - c) il possesso dei requisiti di cui all'art. 38 del decreto legislativo 12 aprile 2006, n.163. Nel caso di soggetto giuridico i requisiti suddetti devono essere posseduti e autodichiarati dal legale rappresentante;
  - d) di aver preso preventiva visione delle condizioni e della consistenza del bene in assegnazione, comprensive delle eventuali servitù passive ed attive, e di aver debitamente tenuto conto, nella formulazione della propria proposta, di tutte le circostanze di carattere generale e particolare che possono influire sulla realizzazione del progetto e sulla successiva gestione dell'attività;
  - e) di consentire, ai sensi del D.Lgs. 196/2003, il trattamento dei propri dati personali per le finalità connesse con l'espletamento della presente procedura ad evidenza pubblica;
- 3) Nel caso di soggetti al primo insediamento, l'eventuale accordo di partenariato sottoscritto unitamente al/ai soggetti imprenditoriali e/o professionali prescelti. Il contratto di partenariato può essere sostituito da una dichiarazione, sottoscritta congiuntamente dal concorrente e dai partner, con l'impegno dei partner a supportare il concorrente nella fase di start-up e a sottoscrivere il contratto di partenariato entro e non oltre 30 giorni dalla comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione;
  - 4) Curriculum del concorrente, attinente in particolare al percorso formativo e imprenditoriale, esteso ai soci o cooperanti nel caso di soggetti giuridici. Nel caso di soggetti al primo insediamento che abbiano optato per il partenariato, il curriculum dovrà contemplare, oltre alle informazioni di cui sopra, analoghe informazioni riguardanti i soggetti presentati come partner;
  - 5) Piano di sviluppo aziendale dell'eventuale impresa agricola e delle eventuali attività connesse di cui all'art.2135 del Codice civile, con relativo cronoprogramma rapportato al periodo di concessione degli immobili.

#### **Articolo 6 (Modalità di aggiudicazione)**

##### **[n.d.r. a mero titolo esemplificativo]**

Le istanze di partecipazione proposte al presente bando saranno valutate sulla base della qualità complessiva dell'offerta tecnica, con attribuzione dei seguenti punteggi:

- a) caratteristiche di affidabilità e competenza del soggetto concorrente, in relazione al curriculum presentato. Per i soggetti al primo insediamento la valutazione sarà comprensiva dell'eventuale accordo di partenariato proposto;

**fino a un massimo di XX punti**

- b) valutazione preferenziale per i soggetti al primo insediamento, con le specifiche indicate nel

precedente art.X, lettera XX);

**XX punti**

c) qualità complessiva, coerenza e sostenibilità economica del piano di sviluppo aziendale.

**fino a un massimo di XX punti**

d) conduzione dei terreni con il metodo dell'agricoltura biologica, o impegno ad avviare la conversione a partire dal primo anno di gestione, presenza di scelte aziendali rivolte alla tutela della biodiversità:

**fino a un massimo di XX punti**

e) presenza nel piano di sviluppo aziendale di almeno una delle seguenti attività rivolte allo sviluppo multifunzionale dell'azienda agricola e alla fornitura di servizi connessi rivolti alla cittadinanza e loro caratteristiche tecniche e organizzative [**n.d.r. a mero titolo esemplificativo**]:

- attività rivolte all'inserimento sociale e lavorativo di soggetti svantaggiati (agricoltura sociale) o impegno ad avviarle entro il terzo anno di gestione;
- attività rivolte all'educazione dei minori, quali fattoria didattica, agri-nido o centro ricreativo estivo o impegno ad avviarle entro il terzo anno di gestione;
- attività rivolte al coinvolgimento e alla formazione agricola della cittadinanza, con particolare riferimento alla gestione di orti sociali, allo sviluppo di attività ricreative e di fruizione pubblica (aree pic-nic, sentieri natura, percorsi avventura) o impegno ad avviarle entro il terzo anno di gestione

**fino a un massimo di XX punti**

f) presenza nel piano di sviluppo aziendale di attività rivolte allo sviluppo delle energie rinnovabili e al risparmio energetico e relative caratteristiche tecniche:

**fino a un massimo di X punti**

g) numero dei nuovi occupati previsti nel piano di sviluppo aziendale, da computare nel piano stesso, per quanto attiene all'attività agricola, zootecnica e agrituristica, \_\_\_\_\_. Gli eventuali occupati appartenenti a categorie svantaggiate saranno valutati applicando il fattore moltiplicativo pari a 1,5:

**fino a un massimo di XX punti**

Per le valutazioni delle istanze pervenute e la formazione della conseguente graduatoria sarà istituita, con provvedimento dirigenziale, un'apposita commissione tecnica composta da dirigenti e funzionari del Dipartimento \_\_\_\_\_ del Comune di \_\_\_\_\_.

La Commissione suddetta potrà procedere all'aggiudicazione delle aree di cui all'art.2 del presente Bando anche in presenza di una sola offerta valida. L'Amministrazione comunale potrà inoltre decidere, a proprio insindacabile giudizio, di annullare i risultati della procedura e non procedere

all'assegnazione qualora nessuno dei progetti presentati venga ritenuto idoneo ai requisiti del presente avviso o per sopravvenuti motivi di rilievo, senza che i concorrenti possano richiedere indennità, compensi o risarcimenti di sorta.

Dell'avvenuta aggiudicazione sarà data comunicazione scritta ai soggetti collocati in posizione utile nella graduatoria. In caso di rinuncia degli stessi o rescissione unilaterale del contratto ai sensi dell'art.7 del presente Bando, il Comune potrà procedere all'aggiudicazione ai concorrenti che occupano le posizioni immediatamente successive in graduatoria.

#### **Articolo 7 (Contratto di assegnazione)**

Prima della stipula del contratto di assegnazione, i soggetti aggiudicatari al primo insediamento dovranno consegnare al Dipartimento \_\_\_\_\_, qualora sia stato assunto impegno in tal senso nella documentazione proposta per concorrere, l'eventuale contratto di partenariato di cui all'art.5, debitamente sottoscritto.

Le aree di cui all'art. 2 del presente bando saranno assegnate agli aggiudicatari con contratto agrario ai sensi dell'art.45 della legge 3 maggio 1982, n.203, della durata di \_\_ anni, con possibilità di rinnovo previa domanda dell'assegnatario da presentarsi almeno sei mesi prima della scadenza, e pagamento del canone, che sarà computato sulla base delle indicazioni contenute nell'art. \_\_ della Legge \_\_\_\_\_

Eventuali oneri e adempimenti fiscali connessi alla stipula del contratto saranno posti a carico dell'assegnatario. il Comune potrà procedere alla rescissione unilaterale del contratto prima della scadenza, previa diffida, nei seguenti casi:

- a) gravi inadempienze nel rispetto del cronoprogramma previsto dal piano di sviluppo aziendale, non determinati da cause indipendenti dalla volontà dell'assegnatario;
- b) variazioni di destinazione, non autorizzate dal Comune , relative all'uso delle aree e degli edifici, non attinenti alle scelte colturali;
- c) realizzazione di opere e attività aziendali prive delle autorizzazioni prescritte dalla normativa vigente;
- d) concessione in sub-affitto o in uso a soggetti terzi di aree ed edifici, in assenza di autorizzazione del Comune;
- e) mancata corresponsione del canone di locazione.

L'aggiudicatario potrà procedere alla realizzazione di eventuali migliorie dei beni assegnati solo previa autorizzazione del Comune , con rinuncia ad ogni richiesta di rimborso o indennizzo per le opere effettuate e al relativo incremento di valore attribuito ai beni, anche in scadenza del contratto o in caso di rescissione unilaterale. Nel caso di rescissione unilaterale promossa dal Comune con le motivazioni sopra elencate, sarà fatto salvo il riconoscimento economico delle lavorazioni già effettuate, oltre i frutti pendenti, e la riduzione proporzionale del canone per la parte eventualmente riconsegnata.

L'assegnatario dovrà richiedere e ottenere, a sua cura e responsabilità, ogni eventuale autorizzazione necessaria all'attuazione del piano di sviluppo aziendale.

### **Articolo 8 (Recupero degli edifici rurali)**

Al fine di facilitare il recupero e la piena utilizzazione degli edifici rurali conferiti in locazione agli aggiudicatari, il Dipartimento \_\_\_\_\_ potrà realizzare, nel quadro del Piano Investimenti \_\_\_\_/\_\_\_\_ e ferma restando la verifica della disponibilità di bilancio, interventi di manutenzione straordinaria dei casali e degli annessi rurali, fino all'importo massimo di euro \_\_\_\_\_, 00, IVA esclusa, per ogni lotto del presente bando.

Alla progettazione e alla realizzazione degli interventi ai sensi del decreto legislativo 12 aprile 2006, n.163, si provvederà previa consultazione degli aggiudicatari e tenendo conto degli indirizzi contenuti nel Piano di sviluppo aziendale di cui all'art.5 del presente bando.

### **Articolo 9 (Sostegno alla filiera corta)**

Il Comune di \_\_\_\_\_ promuove, nei limiti delle disponibilità di bilancio, attività rivolte alla promozione della produzioni agroalimentari a filiera corta, alla valorizzazione delle iniziative rivolte al rapporto diretto fra le aziende agricole romane e i consumatori e alla conoscenza delle produzioni tipiche locali.

L'esercizio di attività aziendale da parte dei diretti assegnatari ai sensi del presente Bando, costituirà titolo di preferenza nell'ambito delle procedure ad evidenza pubblica per l'attribuzione di postazioni di vendita nella rete dei mercati agricoli in vendita diretta.

### **Articolo 10 (Modalità di presentazione delle domande)**

I concorrenti sono tenuti formulare la propria proposta in conformità alle disposizioni previste nel presente Bando. La domanda dovrà essere presentata, al Dipartimento XXXXXXXX al seguente indirizzo.....oppure sulla piattaforma XXXXXXXXXXXXXXXX, **entro e non oltre le ore 12,00 del giorno \_\_/\_\_/\_\_**, secondo le seguenti modalità:

- consegnata direttamente all'Ufficio Protocollo del Dipartimento \_\_\_\_\_;
- caricata sulla piattaforma \_\_\_\_\_.

Il presente bando è pubblicato sulla pagina internet del Dipartimento \_\_\_\_\_, e all'Albo Pretorio del Comune \_\_\_\_\_.

### **Articolo 11 (Rispetto della privacy)**

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 del decreto legislativo n.196 del 2003, i dati personali dei concorrenti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente per le finalità di gestione della presente procedura. Il responsabile del trattamento dei dati è il F.A

## **2° Modalità: Bando di Concessione di valorizzazione**

Si ricorre a questa modalità laddove la complessità dell'intervento richiede una particolare capacità gestionale e disponibilità finanziaria. Di norma sono quelle attività caratterizzate da polifunzionalità e sinergia tra diversi settori produttivi; oppure si tratta di interventi puntuali necessari per la produzione di energia rinnovabile i cui prodotti della terra rappresentano la materia prima. Si tratta di un contratto appartenente al genere "Partenariato Pubblico Privato".

In ogni caso, al bando deve essere allegato uno studio di fattibilità, preventivamente elaborato dalla amministrazione affidataria. Il piano di fattibilità è strumento utile a monte, nella fase di preparazione della gara, in quanto consente alla amministrazione di approfondire le problematiche connesse all'intervento, e a valle, in fase di presentazione dell'offerta, perché consente all'operatore economico di formulare una proposta adeguata e coerente con le finalità cristallizzate nello studio di fattibilità.

Di seguito si riporta lo schema di un documento di indirizzo per la redazione di un bando per l'assegnazione di una concessione di valorizzazione di un borgo agricolo e relativi terreni, di durata massima di 50 anni.

**LINEE DI INDIRIZZO PER LA FORMULAZIONE DI UN BANDO DI CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE DI UNA  
TENUTA AGRICOLA APPARTENENTE AL PATRIMONIO INDISPONIBILE  
DEL COMUNE di \_\_\_\_\_ -**

I terreni ed i fabbricati che costituiscono la Tenuta Agricola “ \_\_\_\_\_ ” appartengono al patrimonio agricolo del Comune di \_\_\_\_\_ e sono classificati come patrimonio **indisponibile**

I beni appartenenti al patrimonio **indisponibile comunale**:

- sono destinati all’assolvimento di attività e funzioni di pubblico interesse,
- non possono essere alienati se non previa classificazione come beni *disponibili* da parte della giunta comunale,
- possono essere utilizzati anche per *finalità pubbliche diverse* da quelle a cui sono destinati, sempreché *compatibili e non contrastanti con la natura* dei beni,
- possono formare oggetto di *diritti a favore di terzi*, per lo svolgimento di attività non corrispondenti alla funzione pubblica cui sono destinati, purché con questa *compatibili* e tali da non pregiudicarne il contemporaneo perseguimento,
- la concessione e terzi è *autorizzata* dalla giunta regionale con apposito provvedimento.

**La valorizzazione: finalità e procedure**

La valorizzazione della tenuta agricola:

- è finalizzata alla conservazione ed al mantenimento della funzione pubblica dei fondi agricoli, dei fabbricati rurali e del patrimonio boschivo, scongiurando il progressivo degradamento produttivo, economico e sociale già in atto
- sarà attuata, avvalendosi dell’art. 3-bis decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, (convertito con modificazioni con la legge 23 novembre 2001, n. 410) e che detta i principi per la valorizzazione e l’utilizzazione a fini economici dei beni immobili tramite concessione o locazione
- le concessioni sono assegnate previa procedura ad evidenza pubblica, (art. 3 bis co. 4 del D.L. 351/2001)
- I criteri di assegnazione e le condizioni delle concessioni sono contenuti nel bando (art. 3 bis co. 5 del D.L 351/2001) da redigersi, a garanzia dell’interesse pubblico, secondo il principio della libera amministrazione delle autorità pubbliche (art. 166 del D.lgs. 50/2016)
- la procedura di evidenza pubblica è finalizzata all’individuazione di uno o più operatori economici disponibili a farsi carico degli oneri di sviluppo e valorizzazione della Tenuta agricola a fronte della possibilità di utilizzare i fondi agricoli, i fabbricati rurali ed il patrimonio boschivo - che costituiscono la Tenuta stessa - per lo svolgimento di attività economiche - per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell’equilibrio economico-finanziario dell’iniziativa (art. 3 bis co. 4 del D.L. 351/2001)

- le attività economiche debbono risultare compatibili con la salvaguardia e la tutela del patrimonio ambientale, garantendo la contemporanea fruizione pubblica oltre che lo svolgimento di funzioni e attività di interesse generale
- l'affidamento delle concessioni si svolge nel rispetto del principio di economicità. Il principio di economicità è subordinato ai criteri - previsti nel bando - ispirati a esigenze sociali, nonché alla tutela della salute, dell'ambiente, del patrimonio culturale e alla promozione dello sviluppo sostenibile (art.30 co.1 del D.lgs. 50/2016)
- Le procedure di affidamento rispettano i principi di libera concorrenza, non discriminazione, trasparenza, proporzionalità, nonché di pubblicità (art. 4 del D.lgs. 50/2016)

#### **La valorizzazione : le Unità Funzionali**

Ai fini dell'affidamento in regime di concessione di valorizzazione, la Tenuta agricola è suddivisa in tre UNITA' FUNZIONALI - ciascuna caratterizzata da specifiche peculiarità produttive, funzionali ed ambientali, così denominate:

- ❑ *Borgo e turismo rurale* (U.F.1)
- ❑ XXXXXXXX (U.F.2)
- ❑ *Bosco e natura* (U.F. 3)
- ❑ XXXXXXXXXXXXXXXX (U.F. 4)
- ❑ XXXXXXXXXXXXXXXX (U.F. 5)

La procedura concorrenziale assegna una priorità alle proposte che prevedono la *valorizzazione unitaria ed integrata* delle UNITA' FUNZIONALI.

A tal fine, l'aggiudicazione avviene per fasi successive sulla base delle proposte pervenute secondo *un ordine decrescente di importanza* stabilito *ex ante* all'interno dei documenti di gara (*art. 173 co.1 D.lgs 50/2016*)

#### **La valorizzazione : l'ordine di priorità**

L'aggiudicazione avverrà secondo il seguente ordine di priorità:

##### **[n.d.r.: a mero titolo esemplificativo]**

- I. Proposte di valorizzazione uniche per le Unità Funzionali previste dal bando
- II. Proposte di valorizzazione integrate per le seguenti unità funzionali: *Borgo e turismo rurale* (U.F.1) e XXXXXXXX (U.F.2)
- III. Proposte di valorizzazione integrate per le seguenti unità funzionali: XXXXXXXX (U.F.2) e *Bosco e natura* (U.F. 3)
- IV. Proposte di valorizzazione singole per ciascuna delle unità funzionali

**[n.d.r.: a mero titolo esemplificativo]**

I concorrenti singoli o raggruppati potranno partecipare alla procedura di affidamento per non più di una delle suddette fattispecie di aggiudicazione

Per ciascuna delle fattispecie di aggiudicazione previste dal bando, lo stesso concorrente - singolo o associato - non potrà far parte di più un raggruppamento

Le proposte di valorizzazione uniche o aggregate dovranno garantire i livelli minimi di investimento - previsti dal bando per ciascuna delle unità funzionali oggetto della proposta unitaria.

**Il bando: le modalità di aggiudicazione**

Le proposte di valorizzazione sono valutate con il criterio dell'offerta *economicamente più vantaggiosa* individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo (*art. 183 co.4 D.lgs. 50/2016*) con riferimento ai seguenti fattori:

Fattori *qualitativi* dell'offerta:

- *valore tecnico e funzionale* della proposta di valorizzazione
- *sostenibilità economico sociale dell'iniziativa* con riferimento alle *caratteristiche* ed alla *composizione* dei concorrenti
- *validità* della proposta di *convenzione* per l'attuazione la concessione amministrativa. Fattori *quantitativi* dell'offerta:
- al valore economico della concessione offerta (canone + investimenti + durata)

Posto pari a 100 il livello di apprezzamento massimo dell'offerta, ai fattori qualitativi sarà attribuito un peso pari a 70 mentre ai fattori quantitativi un peso pari a 30

Il bando – relativamente ad ogni unità funzionale singola o aggregata - indica i *criteri ed i sub criteri di valutazione* della proposta qualitativa con i rispettivi *fattori di ponderazione*

**La concessione e la convenzione di valorizzazione**

Le Unità funzionali - singole o aggregate secondo l'ordine di priorità previsto dal bando - sono conferite in regime di *concessione amministrativa* a beneficio degli operatori economici aggiudicatari - singoli o raggruppati.

La concessione amministrativa sarà *attuata* per mezzo della sottoscrizione di una successiva *convenzione* avente la funzione di:

- regolare le modalità ed i criteri per lo svolgimento - da parte dei «concessionari» - delle attività economiche e di valorizzazione proposte in sede di gara,
- assicurare il contemporaneo svolgimento delle funzioni di interesse generale attribuite alla concessione.

Le concessioni di valorizzazione sono quindi analoghe ad un *contratto di affitto* salvo prevedere uno specifico *obbligo di valorizzazione* a carico del «concessionari» che li assoggetta al principio generale dell'*equilibrio economico finanziario* degli investimenti effettuati.

*Il regime contrattuale che deriva dalla concessione amministrativa e dalla relativa convenzione rientra fra i contratti cosiddetti «attivi» esclusi, in tutto o in parte, dall'ambito di applicazione del Codice dei Contratti (art. 4 del D.lgs, 50/2016). Il «concessionario» non svolge alcun servizio per conto del «concedente», ne riceve dei corrispettivi, siano essi i ricavi per l'erogazione dei servizi o benefici economici per il conferimento di beni strumentali.*

### **Il bando: i requisiti di partecipazione**

Per concorrere alla procedura di assegnazione delle concessioni è necessario essere in possesso dei seguenti requisiti:

#### **[n.d.r.: a mero titolo esemplificativo]**

- Requisiti oggettivi: la partecipazione è aperta ad operatori economici singoli oppure temporaneamente o stabilmente raggruppati, anche in forma consortile, non interdetti dal contrattare con la Pubblica amministrazione con riferimento ai requisiti generali previsti dall'art. 80 del D.lgs. 50/2017 in quanto applicabile
- Requisiti soggettivi: gli operatori economici singolarmente o globalmente intesi debbono dimostrare - sulla base di certificazioni, autocertificazioni o attestati - di essere in possesso, per l'intera durata della concessione, delle risorse economiche necessarie per sostenere gli investimenti, i relativi oneri finanziari ed i pagamenti dei canoni concessori. (art. 172 D.lgs 50/2016).
- a tal fine il bando richiede agli operatori economici - singoli o associati - informazioni riguardo i conti annuali o la produzione netta annuale che evidenzino, in particolare, i rapporti tra attività e passività (art. 83 co. 4 lett.ra b) D.lgs. 50/2016)

### **Il bando: le forme di partecipazione**

Ai fini della partecipazione alla procedura competitiva, gli operatori economici possono avvalersi della possibilità di costituire una **società di progetto** in forma di società per azioni o a responsabilità limitata, anche consortile (art. 184 D.lgs. 50/2016)

A tal fine:

- la composizione della società di progetto e le quote di partecipazione al capitale dei suoi componenti è indicata in sede di offerta
- il capitale minimo della società non potrà essere inferiore al 3% dei Valori attuali delle concessioni poste a base d'asta
- la società di progetto subentra nel rapporto di concessione senza necessità di approvazione o autorizzazione; tale subentro non costituisce cessione di contratto.

### **Il bando : le forme di partecipazione**

Ai fini della partecipazione alla procedura competitiva, gli operatori economici possono avvalersi della possibilità di «*sub concedere*» - *ad altri operatori economici o ad altri soggetti pubblici o privati (anche non aventi fini di lucro) - le attività economiche o di servizio* previste dall'iniziativa di valorizzazione proposta (art. 3 bis co.5 lett.ra a) DL 351/2001).

Resta ferma la responsabilità in capo al concessionario delle attività economiche ed i servizi eventualmente effettuati dai «*sub concessionari*»

A tal fine:

- le attività economiche ed i servizi da «sub concedere» dovranno essere preventivamente individuati e descritti in sede di presentazione dell'offerta
- le sub concessioni sono preventivamente autorizzate dall'amministrazione concedente in esito verifica dei requisiti generali previsti dall'art. 80 del D.lgs. 50/2017 in capo ai «sub concessionari»
- non si considerano come terzi sub concessionari gli operatori economici che si sono raggruppati o consorziati per ottenere la concessione, né i componenti dell'eventuale società di progetto che subentri nella concessione.

### **Il bando: requisiti tecnici e funzionali**

I requisiti *tecnici e funzionali* delle concessioni sono definiti nei documenti di gara che contengono le seguenti informazioni:

- La ripartizione e la consistenza delle unità funzionali da attribuire in concessione
- la caratterizzazione produttiva dei fondi agricoli
- I vincoli ambientali e paesaggistici presenti nell'ambito territoriale di Castel di Guido
- il rilievo dei fabbricati rurali e il relativo stato di occupazione e di utilizzo
- la stima del valore dei fondi agricoli e dei fabbricati

Per orientare il procedimento di selezione delle proposte di valorizzazione, è elaborato un *documento di indirizzo* che stabilisce *ex ante* i criteri per la valorizzazione e la trasformazione delle Unità Funzionali e le condizioni per il suo utilizzo e sfruttamento a fini economici. Il documento di indirizzo illustra:

- i livelli di qualità richiesti ai processi produttivi ed ai miglioramenti operati dai concessionari;
- le clausole sociali e le garanzie sui livelli fruizione pubblica richiesti
- I livelli di sostenibilità e compatibilità ambientale attesi

### **Il bando: l'offerta**

La proposta di valorizzazione offerta risponde ai requisiti minimi prescritti dal bando:

l'offerta tecnica contiene:

- una revisione critica dei caratteri produttivi, funzionali e infrastrutturali della tenuta agricola
- una analisi del mercato di riferimento e una elencazione dei rischi e delle opportunità attese valorizzazione
- una proposta di valorizzazione unica, aggregata o per singola unità funzionale
- uno schema di convenzione che integra la proposta di valorizzazione

l'offerta economica contiene:

- il quadro tecnico economico degli investimenti offerti
- il cronoprogramma degli interventi (con riferimento alla durata della concessione offerta)
- il Piano economico finanziario analitico delle iniziative economiche proposte (con asseverazione)
- il calcolo del Valore attuale dei canoni annuali e degli investimenti offerti secondo il modello di calcolo previsto dal bando

#### **Il bando: il valore delle concessioni a base d'asta**

Stante l'attuale caratterizzazione produttiva dei fondi agricoli e l'effettiva possibilità di utilizzo e di valorizzazione economica dei fabbricati rurali (*in gran parte occupati senza titolo*) il bando stabilisce:

##### **[n.d.r.: a mero titolo esemplificativo]**

- un canone annuale minimo di concessione in rapporto Valore Agricolo dei terreni previsto dal bando;
- un ammontare minimo degli investimenti – a carico dei concessionari – per interventi di miglioramento dei fondi agricoli e di recupero produttivo e funzionale dei fabbricati rurali;
- la durata della concessione compresa fra un minimo di 25 anni ed un massimo di 35 anni;
- un periodo di avviamento attribuito all'iniziativa di tre anni con pagamento del canone a partire dal quarto anno dalla stipula delle convenzioni;
- un tasso base per le operazioni finanziarie pari allo 0.87% - Corrispondente al tasso da applicare per le operazioni di attualizzazione e rivalutazione ai fini della concessione ed erogazione delle agevolazioni in favore delle imprese di cui al D.D. 10 luglio 2017 Ministero dello sviluppo economico.

*il bando ipotizza le condizioni di equilibrio economico finanziario delle concessioni determinando - per ciascuna delle fattispecie di aggiudicazione delle unità funzionali – il Valore attuale netto dei flussi di cassa generati dalle rendite ritraibili dai beni in concessione ed un Tasso di rendimento dei capitali investiti*

#### **Il bando: il contenuto dell'offerta economica**

L'offerta economica è costituita dal Piano economico finanziario dell'iniziativa di valorizzazione proposte dai concorrenti *per mezzo dell'offerta tecnica*. Dal P.E.F. si desumono le seguenti quantità e valori:

- l'ammontare del canone superiore a quello a base d'asta
- l'ammontare degli investimenti superiore a quello a base d'asta
- la durata della concessione compresa fra un minimo di 25 anni e un massimo di 35 anni

Il valore della concessione offerta - superiore alla base d'asta - è pari:

- alla somma dei canoni proposti attualizzati - per le annualità delle concessioni offerte
- il valore attuale degli investimenti proposti per la durata delle concessioni offerte

Fermo restando il pagamento a partire dal quarto anno, l'ammontare canoni offerti - che incidono sul Piano economico finanziario dell'iniziativa proposta - potranno *variare* nel periodo di vigenza della concessione, *incrementandosi progressivamente* in relazione ai redditi attesi dalla medesima iniziativa.

*Ai soli fini dell'aggiudicazione il tasso di riferimento sarà lo stesso per tutti i concorrenti e pari al tasso base usato per la determinazione del valore della concessione (0.87%).*

#### **Il bando: la verifica del PEF offerto**

Il PEF presentato in sede di gara assume la sola funzione di *comprovare* l'equilibrio economico- finanziario delle proposte di valorizzazione ovvero: la loro *sostenibilità finanziaria (intesa come la capacità dell'iniziativa economica di generare flussi di cassa sufficienti a garantire il rimborso dei finanziamenti)* e *convenienza economica (intesa come la capacità dell'iniziativa di creare valore nell'arco dell'efficacia della concessione)* (art.3 co.1 lett.ra fff) D.lgs 50/2016).

Il PEF presentato in sede di gara:

- è asseverato da un istituto di credito o da società di servizi iscritte nell'elenco generale degli intermediari finanziari (art. 183 co.9 del D.lgs 50/2016)
- non farà parte della concessione- contratto, non essendo contemplato il meccanismo della verifica in esercizio del mantenimento dell'equilibrio economico finanziario della concessione
- è oggetto di una distinta verifica di congruità economico finanziaria da parte del R.U.P. e di un apposito organismo di supporto.

Il bando contiene garanzie a tutela del concedente e dell'aggiudicatario:

- nei casi di revoca della concessione per sopravvenute esigenze pubbliche o di recesso dalla concessione è previsto il riconoscimento all'affidatario di un indennizzo (art. 3 *bis* co.5 lett.ra a) D.L. 351/2001)
- nei casi di risoluzione per inadempimento del concessionario si applica l'articolo 1453 del codice civile (art. 176 co.7 D.lgs. 50/2016)

*I concorrenti a garanzia della sottoscrizione della convenzione, dovranno prestare una cauzione provvisoria*

*Gli aggiudicatari a garanzia della convenzione stipulata dovranno:*

- a garanzia del pagamento del canone offerto, prestare una cauzione definitiva nella misura del 10% del relativo importo,
- a garanzia degli investimenti offerti, prestare una cauzione definitiva nella misura del 10% del relativo importo. L'ammontare di detta cauzione è progressivamente ridotto degli investimenti via via effettuati.

### **3° Modalità: Domanda/Offerta per assegnazione mediante affitto agrario<sup>8</sup>**

Sia che si tratti di un affitto o di una concessione, nella fase del procedimento finalizzato all'assegnazione, l'amministrazione è tenuta al rispetto, tra gli altri, dei principi di trasparenza e imparzialità.

Ciò comporta che ogni procedura di assegnazione deve essere adeguatamente pubblicizzata.

L'avviso/bando per l'assegnazione in affitto di un terreno deve contenere almeno i seguenti elementi:

- dati identificativi del terreno
- canone a base d'asta
- durata dell'assegnazione

La legge dello Stato italiano che regola l'atto di affitto di un terreno agricolo è la legge n.203 del 1982. Nella legge, che si applica anche ai beni pubblici, si legge che i contratti che vengono stipulati tra un proprietario terriero e un coltivatore diretto singolo o consorziato hanno un valore temporale minimo di 15 anni, ovvero tale contratto una volta stipulato avrà valore quindicinale o maggiore. La stessa durata contrattuale è prevista anche nel caso in cui il terreno agricolo venga affittato ad un conduttore non coltivatore diretto. La durata contrattuale è invece ridotta a sei anni per i contratti di affitto cosiddetti "particellari", ovvero aventi ad oggetto una particolare tipologia di terreni agricoli considerati poco rilevanti sia dal punto di vista della produttività che dal punto di vista delle dimensioni. Lo scopo del legislatore, in entrambi i casi, è quello di far sì che i contratti di affitto di terreni agricoli abbiano una durata tale da permettere una concreta e razionale utilizzazione del fondo, nonché sufficiente per l'organizzazione e la stabilità di un'impresa.

Questa modalità presuppone che l'ente si sia dotato di un inventario pubblico di terreni incolti o abbandonati, di proprietà pubblica o privata, resi disponibili dai proprietari per la temporanea assegnazione a soggetti che ne facciano richiesta, con lo scopo di rimetterli a coltura.

In questo caso potrà essere emanato un unico bando per tutti i terreni elencati, ma è importante che l'ente si doti di un regolamento per l'assegnazione dei terreni agricoli pubblici.

Qui di seguito si propone uno schema di regolamento per l'affitto di terreni agricoli comunali.

---

<sup>8</sup> Oltre agli affitti agrari, questa modalità può essere utilizzata anche per contratti di comodato d'uso, di diritto di superficie e per qualsiasi altro modello contrattuale il cui oggetto consiste nella disponibilità di lotti di terreno. Le tipologie di contratti sono oggetto di approfondimento del *Vademecum* SIBaTer a ciò dedicato dal titolo "Le tipologie di contratti per assegnazione a privati di terre comunali", di imminente pubblicazione.

## **REGOLAMENTO PER L’AFFITTO DEI TERRENI AGRICOLI COMUNALI**

*Approvato con delibera del Consiglio Comunale n. \_\_\_ del \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_*

### **Art. 1 – Oggetto**

1. Il presente regolamento disciplina le modalità di affitto dei terreni agricoli di proprietà comunale.

### **Art. 2 – Leggi applicabili**

1. Ai contratti di affitto dei terreni agricoli comunali si applicano le leggi sui contratti agrari.

### **Art. 3 – Elenco dei terreni disponibili**

1. Entro il primo semestre di ciascun anno, il responsabile del procedimento compila un elenco dei terreni disponibili per scadenza del contratto di affitto o recesso unilaterale del conduttore e lo propone alla Giunta Comunale per l’approvazione. All’elenco sono aggiunti altri terreni agricoli comunali che la Giunta Comunale stabilisca di dare in affitto.
2. La Giunta Comunale stabilisce l’elenco dei terreni agricoli disponibili o i cui contratti di affitto scadranno al termine dell’anno solare in corso, il canone annuale a base di gara e le direttive al responsabile del procedimento per l’assegnazione dei terreni comunali.
3. Il responsabile del procedimento dà pubblicità dell’elenco con avviso pubblicato all’albo pretorio informatico, sul sito del Comune.

### **Art. 4 – Canone di affitto**

1. La Giunta Comunale stabilisce ogni anno le misure del canone di affitto, per ciascuna tipologia di terreno, con deliberazione da allegare al bilancio di previsione.
2. Il canone di affitto non comprende gli oneri dovuti al Consorzio di Bonifica, che sono a carico del conduttore; il responsabile del procedimento comunica al Consorzio di Bonifica le generalità dei conduttori, i riferimenti catastali e la durata dei contratti di affitto.
3. Il canone di affitto deve esser versato dall’affittuario alla tesoreria comunale, in unica rata annuale anticipata, entro il 31 dicembre di ciascun anno.
4. Prima della stipula del contratto, l’assegnatario deve documentare al responsabile del procedimento il versamento della prima rata del canone.

### **Art. 5 – Durata dell’affitto**

1. La durata ordinaria del contratto di affitto, in deroga all’art. 1 della L. 203/1982, è stabilita in 15 anni, decorrenti dal 1 gennaio.

2. Per i contratti in essere, la cui scadenza è fissata al 10 novembre (termine dell'annata agraria) il termine dell'ultima annualità del contratto è automaticamente prorogato al 31 dicembre dello stesso anno, senza maggiori oneri a carico dell'affittuario.
3. Per favorire la valorizzazione del settore agricolo, la durata del contratto può essere prorogata per ulteriori 8 anni ed è finalizzata alla realizzazione di progetti di miglioramento fondiario, addizioni e trasformazioni degli ordinamenti produttivi e dei fabbricati rurali.
4. Tali progetti potranno riguardare, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, i seguenti settori di intervento:
  - agricoltura biologica per l'utilizzo della naturale fertilità del suolo favorendola con interventi limitati che esclude l'utilizzo di prodotti di sintesi e degli organismi geneticamente modificati (OGM);
  - sistema di produzione integrato a basso impatto ambientale mediante l'uso coordinato e razionale di tutti i fattori della produzione allo scopo di ridurre al minimo il ricorso a mezzi tecnici che hanno un impatto sull'ambiente o sulla salute dei consumatori;
  - minima lavorazione, consistente nella riduzione del numero dei passaggi dei macchinari richiesti per la preparazione e la semina, snellire i tempi per gli avvicendamenti colturali e ridurre i costi;
  - produzione di nuove colture volte alla produzione di energia alternativa da fonti rinnovabili.
5. Detti progetti, pena la decadenza di diritto della proroga, in difetto di anche solo uno dei seguenti elementi, dovranno:
  - essere accompagnati da uno studio di fattibilità;
  - essere presentati – nella loro versione definitiva - entro e non oltre il termine perentorio della scadenza del decimo anno di contratto;
  - recare l'espressa rinuncia all'indennizzo di cui all'art. 17 della Legge n. 203/1982 anche per l'ipotesi del mancato completamento del progetto nel termine decadenziale, con la contestuale sottoscrizione dell'organizzazione professionale agricola provinciale ai sensi dell'articolo 45 della Legge n. 203/1985;
  - essere ritenuti meritevoli della proroga ad insindacabile giudizio del Comune, mediante atto formale da adottarsi entro e non oltre la scadenza dell'undicesimo anno;
  - essere ultimati entro e non oltre il termine decadenziale della scadenza del tredicesimo anno.
6. Dell'avvenuta tempestiva ultimazione del progetto, dovrà essere data comunicazione

all'amministrazione a cura del conduttore, nelle forme previste dalla normativa e, previa verifica da parte dei competenti Uffici comunali, dovrà essere sottoscritto, ai fini del perfezionamento della proroga, un contratto aggiuntivo che, a pena di decadenza della proroga, dovrà contenere l'espressa rinuncia all'indennizzo di cui all'art. 17 della Legge n. 203/1982, da sottoscrivere con l'assistenza dell'organizzazione professionale agricola provinciale ai sensi dell'articolo 45 della Legge n. 203/1982.

7. E' fatta salva la possibilità per l'amministrazione di autorizzare una proroga di maggior durata in presenza di progetti di particolare rilevanza che comportino aumento dell'occupazione e/o valorizzazione del territorio; la valutazione del progetto è demandata all'insindacabile giudizio della Commissione composta da Giunta Comunale e Esperto del settore.
8. In deroga a quanto stabilito dall'art. 4 della L. 203/1982 in materia di rinnovo tacito, alla scadenza naturale del contratto, senza necessità di preavviso, il conduttore ha l'obbligo di lasciare i terreni agricoli comunali concessi in affitto nella piena disponibilità del Comune, liberi da persone, animali e cose.
9. Nei casi di contratti di affitto in corso di durata inferiore a quella ordinaria, il Responsabile del Servizio Amministrativo stipula con il conduttore un contratto di affitto aggiuntivo per il periodo necessario al raggiungimento del predetto termine.
10. Resta salvo il diritto del conduttore di disdetta del contratto, da comunicare al responsabile del procedimento mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, posta elettronica certificata o consegna a mano all'Ufficio protocollo del Comune.

#### **Art. 6 – Requisiti soggettivi**

##### **[n.d.r.: a mero titolo esemplificativo]**

1. Hanno titolo all'assegnazione dei terreni comunali:
  - i cittadini residenti nel Comune da almeno tre anni, oppure residenti da meno di tre anni che in precedenza abbiano avuto la residenza nel Comune per almeno 15 anni;
  - le società e le cooperative aventi sede legale nel Comune, i cui soci siano in maggioranza residenti nel Comune da almeno tre anni, oppure in maggioranza residenti da meno di tre anni che in precedenza abbiano avuto la residenza nel Comune per almeno 15 anni.
2. Non hanno titolo all'assegnazione dei terreni agricoli comunali i soggetti che, alla data di scadenza del termine per la presentazione delle domande di assegnazione:
  - 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;

- nei cui confronti sia in atto una controversia per la quale sia stato effettuato senza esito positivo il tentativo di conciliazione previsto dalla legge;
  - abbiano pagato in ritardo il canone di affitto di terreni comunali, a seguito di richiamo scritto del responsabile del procedimento, per più di 3 (tre) annualità nel corso del precedente contratto.
3. Hanno titolo preferenziale all'assegnazione dei terreni agricoli comunali, a parità di requisiti di cui al n. 2 e 3 i soggetti che, alla data di scadenza del termine per la presentazione delle domande di assegnazione:
- \_\_\_\_\_
  - \_\_\_\_\_
  - \_\_\_\_\_

#### **Art. 7 – Procedura di assegnazione**

1. Il responsabile del procedimento, dopo l'approvazione dell'elenco dei terreni disponibili da parte della Giunta Comunale, indice un'asta pubblica, con avviso da pubblicare per 20 (venti) giorni all'albo pretorio informatico e affiggere nei principali locali pubblici.
2. L'asta pubblica é svolta dal responsabile del procedimento in due fasi:
  - a) nella prima fase, per ciascun lotto, il responsabile del procedimento valuta le offerte degli imprenditori agricoli che alla data di scadenza del termine di presentazione delle offerte non hanno compiuto 40 anni; in caso di mancanza o irregolarità insanabile delle offerte dei predetti soggetti, valuta le offerte presentate dagli imprenditori agricoli di età superiore a 40 anni alla data di scadenza del termine di presentazione delle offerte; in mancanza di offerte da parte di imprenditori agricoli, valuta eventuali offerte di soggetti diversi; l'aggiudicazione é disposta a colui che offre la percentuale più alta di aumento rispetto al canone posto a base di gara;
  - b) nella seconda fase, per ciascun lotto, il responsabile del procedimento, almeno 90 giorni prima della scadenza del contratto di affitto in corso, verificata la migliore offerta, ne dà comunicazione, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, al conduttore, invitandolo a fare un'offerta pari alla migliore presentata all'asta pubblica, se interessato all'affitto del terreno alle condizioni stabilite dal regolamento comunale; il conduttore ha diritto di prelazione se, entro 45 giorni dal ricevimento della comunicazione e con le forme in essa previste, presenta un'offerta pari alla migliore presentata all'asta pubblica; in tal caso il responsabile del procedimento dà comunicazione all'offerente dell'avvenuto esercizio del diritto di prelazione ed assegna il terreno in affitto al conduttore; non c'è l'obbligo di

comunicazione quando il conduttore abbia comunicato che non intende esercitare la prelazione e nei casi di risoluzione del contratto di affitto per grave inadempienza o di recesso unilaterale del conduttore; in caso di mancato esercizio del diritto di prelazione entro 45 (quarantacinque) giorni o di irregolarità non sanabile della comunicazione, il responsabile del procedimento assegna il terreno al soggetto migliore offerente all'asta pubblica.

#### **Art. 8 – Limite di superficie.**

1. I terreni comunali sono dati in affitto nello stato in cui si trovano, con le servitù attive e passive, apparenti e non, ed eventuali pesi ad essi inerenti.
2. Eventuali riconfinamenti sono a carico dell'affittuario.
3. I terreni comunali dati in affitto non possono essere divisi, per non diminuirne la redditività economica.
4. A ciascuna persona fisica non possono essere assegnati più di (*n.d.r.: a titolo esemplificativo*) 25 ettari di terreno, compresi i terreni dati in affitto con contratto in corso; l'assegnatario può recedere unilateralmente, con atto formale, dal precedente contratto di affitto di terreni che, sommati a quelli oggetto di nuova assegnazione, comportano il superamento del limite predetto.
5. Non possono essere assegnati più di (*n.d.r.: a titolo esemplificativo*) 35 ettari di terreno a persone appartenenti allo stesso nucleo familiare, siano essi persone fisiche che soci di società o cooperative.
6. Per le cooperative o società di persone è stabilito il limite di (*n.d.r.: a titolo esemplificativo*) 20 ettari per ogni socio- lavoratore, con il limite massimo di 100 ettari.
7. Nell'assegnazione di lotti di terreno di estensione superiore (*n.d.r.: a titolo esemplificativo*) ai 25 ettari si dà precedenza alle cooperative o società pluripersonali, composte da un numero di persone sufficienti a garantire il rapporto di un lavoratore ogni 20 ettari di terreno (*n.d.r.: a titolo esemplificativo*). Si procederà alla suddivisione dei lotti solo in caso di asta deserta.
8. Non si tiene conto di eventuali maggiori superfici inferiori all'ettaro.

#### **Art. 9 – Contratto**

1. Il contratto di affitto è stipulato tra il Responsabile del Servizio Amministrativo e l'assegnatario con scrittura privata, redatta secondo lo schema approvato dal Segretario Comunale con determinazione, da registrare in base alle norme vigenti. Al contratto dovrà essere allegata

copia del presente Regolamento, per espressa conoscenza e accettazione di tutte le sue previsioni.

2. Le parti sono assistite nella stipula dal rappresentante provinciale di organizzazione professionale agricola maggiormente rappresentativa a livello nazionale, ai fini della verifica del rispetto delle leggi sui contratti agrari.
3. Le spese di stipula e registrazione del contratto sono a carico dell'assegnatario, che deve documentarle al responsabile del procedimento prima della stipula.

#### **Art. 10 – Modalità di utilizzo dei terreni**

1. Il conduttore deve mantenere l'ordine, il decoro e la pulizia dei terreni comunali dati in affitto.
2. L'affittuario deve porre in essere, sia nella coltura principale che nella coltura ripetuta, solo colture che conservino le caratteristiche di fertilità del terreno, secondo la normativa europea sulle buone pratiche agricole.
3. Il conduttore può effettuare sui terreni attività e lavorazioni conformi alla qualità catastale rilevata delle singole porzioni assegnate. Nel caso sia accertato un utilizzo difforme, il Responsabile del Servizio Amministrativo determina la risoluzione del contratto per inadempienza e la comunica al conduttore mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento.
4. Il conduttore esegue a propria cura e spese eventuali interventi di sistemazione poderale e di manutenzione dei terreni comunali dati in affitto.
5. Il conduttore deve informarsi circa la sussistenza di eventuali vincoli urbanistici ed ambientali gravanti sui terreni assegnati in affitto e rispettarli integralmente e ne risponde alle autorità preposte alla tutela.
6. 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.
7. Fatti salvi i casi previsti dall'art.5 e dall'art.11, sui terreni comunali dati in affitto è vietata la realizzazione di costruzioni, anche a carattere provvisorio. Qualora venga accertato l'abusivismo edilizio il servizio tecnico lo segnala al responsabile del servizio amministrativo che determina la risoluzione del contratto per inadempimento e la comunica al conduttore con lettera raccomandata a/r; il conduttore ha l'obbligo di demolire a proprie spese le strutture realizzate sui terreni comunali dati in affitto; resta salvo il diritto del Comune di chiedere il risarcimento di eventuali danni arrecati.

8. In caso di realizzazione da parte del conduttore di strutture amovibili sui terreni comunali dati in affitto, senza idoneo titolo abilitativo, il conduttore ha l'obbligo di rimuovere immediatamente a proprie spese le strutture realizzate.

#### **Art. 11 – Opere di miglioramento fondiario**

1. Il conduttore può effettuare nei terreni comunali dati in affitto, a sua cura e spese, opere di miglioramento fondiario. La realizzazione deve essere preceduta da una relazione descrittiva con elaborati illustrativi delle opere, da sottoporre all'approvazione della Giunta Comunale e, se necessario, successivo ottenimento di idoneo titolo abilitativo, secondo le procedure di legge.
2. 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. Il progetto e/o la domanda per la realizzazione di opere di miglioramento fondiario dovrà contenere l'espressa e definitiva rinuncia a qualsiasi indennizzo dal Comune e dovrà essere sottoscritta anche dal rappresentante provinciale di organizzazione professionale agricola maggiormente rappresentativa a livello nazionale, a pena di inammissibilità.
3. Tutte le opere di miglioramento fondiario rimangono nella piena proprietà del Comune.

#### **Art. 12 – Responsabilità civile**

1. In base all'art. 2051 del codice civile, il conduttore è l'unico responsabile per danni alle persone e alle cose, anche di terzi, derivanti da fatti accaduti sui terreni comunali dati in affitto.

#### **Art. 13 – Subaffitto**

1. Il conduttore non può subaffittare il terreno dato in affitto dal Comune, pena la risoluzione automatica del contratto e il divieto di partecipare alla successiva asta pubblica per l'affitto del terreno cui si riferisce il contratto risolto.

#### **Art. 14 – Recesso unilaterale**

1. 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, almeno 1 anno prima della scadenza del contratto.

2. Il conduttore deve pagare il canone fino alla data di recesso; se il termine di preavviso non è rispettato, deve pagare il canone di affitto anche per l'anno successivo, fatto salvo il caso in cui l'Ente, prima dell'inizio del nuovo anno, assegni i terreni oggetto di recesso ad altro conduttore.
3. Il diritto di recesso unilaterale non necessita di preavviso, nei seguenti casi:
  - 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 al 31 dicembre dell'anno successivo al decesso; dopo tale data il terreno è considerato libero e ritorna nella piena disponibilità del Comune;
  - rinuncia a favore di ascendenti, discendenti, coniuge o fratelli, se hanno i requisiti per l'assegnazione dei terreni; non è ammessa la rinuncia a favore di altri soggetti; 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 al 31 dicembre dell'anno successivo alla rinuncia; dopo tale data il terreno è considerato libero e ritorna nella piena disponibilità del Comune.
4. 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 regolamento, 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 entro un termine non inferiore a 15 (quindici) giorni. La morosità del conduttore nel pagamento anche di un solo canone per l'annualità o degli oneri consortili rappresenta inadempimento grave tale da giustificare la risoluzione del contratto, ai sensi dell'art. 5 della Legge n. 203/1982.
5. 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.
6. Nel caso di infruttuoso svolgimento del tentativo obbligatorio di conciliazione, il responsabile del procedimento propone alla Giunta Comunale di dare incarico ad un avvocato per chiedere la risoluzione del contratto per inadempimento ed il risarcimento di eventuali danni subiti dal Comune.

#### **Art. 16 – Divieti e sanzioni**

1. Il responsabile del procedimento applica al conduttore che compia violazioni una sanzione amministrativa nelle misure seguenti, da graduare in relazione alla gravità e intenzionalità documentate:

- danneggiamento della viabilità rurale, da euro 100,00 ad euro 300,00;
  - estirpazione della macchia, da euro 100,00 ad euro 300,00;
  - aratura dei terreni comunali riservati al pascolo, da euro 100,00 ad euro 300,00;
  - inquinamento o intasamento di pozzi, da euro 300,00 ad euro 500,00;
  - sconfinamento in terreni comunali o immissione di bestiame in terreni comunali, da euro 100,00 ad euro 200,00;
  - rimozione di cippi di confine, da euro 100,00 ad euro 200,00;
  - danneggiamento colposo col fuoco o con erbicidi di terreni comunali, da euro 300,00 ad euro 500,00.
2. Nel contratto di affitto devono essere riportate le predette violazioni e le misure delle sanzioni applicabili.
  3. Resta salva l'azione del Comune in sede civile, per il risarcimento di eventuali danni arrecati dal conduttore al demanio e al patrimonio comunali.
  4. Il responsabile del procedimento applica la sanzione amministrativa di euro 500,00 alla persona che senza contratto coltiva o utilizza terreni agricoli comunali.
  5. Per l'accertamento delle violazioni e l'applicazione delle sanzioni il responsabile del procedimento applica la legge n. 689/1981.

#### **Art. 17 – Entrata in vigore**

Il presente regolamento entra in vigore trascorsi quindici giorni dalla pubblicazione all'albo pretorio informatico della delibera di approvazione da parte del Consiglio Comunale.

Sulla base del bando di cui sopra, gli operatori economici possono presentare delle offerte.

**SCHEMA – Domanda/offerta a seguito di pubblicazione di bando unico per affitto terreni**

Applicare una marca

da bollo da Euro 16,00

Al Comune di.....

Oggetto: Domanda/Offerta per l'affitto di terreni per la coltivazione agricola adiacenti a....., siti in Comune di ....., Via ....., di cui al bando del ..... Prezzo a base della selezione per ogni singola intera annata agraria (Ha 12.78.68 x Euro 750,00 = Euro 9.590,00).

Il sottoscritto \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

nella qualità come dichiarata nel modello dichiarazioni allegato 4, informato e consapevole che:

- Il Comune di .....è tenuta ad effettuare idonei controlli sulla veridicità delle dichiarazioni (art. 71 D.P.R. n. 445/00);
- qualora dai controlli di cui sopra emerga la non veridicità totale o parziale del contenuto delle dichiarazioni, il dichiarante decade dai benefici conseguenti ad ogni provvedimento già emanato o emanando sulla base della dichiarazione non veritiera (art. 75 D.P.R. n. 445/00);
- chiunque rilasci dichiarazioni mendaci è punito ai sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia e le dichiarazioni rese sono considerate come fatte a pubblico ufficiale (art. 76 D.P.R. n. 445/00);

**DICHIARA**

sotto la propria personale responsabilità, ai sensi dell’art. 75 D.P.R. n. 445/00, quanto segue: (barrare il quadrato che interessa)

REQUISITI (A)

1.	Di possedere i seguenti requisiti:				
1.1	imprenditore agricolo professionale a titolo principale ai sensi di quanto previsto dall’art. 1 del D.Lgs. 99/2004 e come integrato dal Dlgs. 101/2005				
	PUNTI	6			

1.2	oppure appartenente ad altra categoria				
	PUNTI	2			
2.	di essere conduttore di terreni, oggetto del presente avviso, con contratto in scadenza entro il _____				
	PUNTI	2			
3.	Di possedere i requisiti previsti dall'art. 1 del D.Lgs. 99/2004:				
3.1	se persona fisica di età inferiore a 40 anni, il requisito è realizzato anche se solo uno dei soggetti facenti parte del nucleo familiare, diverso dal capofamiglia, abbia un'età inferiore a 40 anni; in ogni caso è indispensabile l'iscrizione negli elenchi previdenziali INPS Elenco Coltivatori Diretti o I.A.P.				
	PUNTI	2			
3.2	se società di persone, almeno un socio di età inferiore a 40 anni iscritto negli elenchi previdenziali INPS Elenco Coltivatori Diretti o I.A.P.				
	PUNTI	2			
3.3	se società di capitali, amministratore delegato di età inferiore ad anni 40 iscritto negli elenchi previdenziali INPS Elenco Coltivatori Diretti o I.A.P.				
	PUNTI	2			
3.4	se cooperativa agricola di conduzione terreni almeno 1/5 soci attivi di età inferiore a 40 anni				
	PUNTI	2			
4.	di condurre già un fondo confinante contiguo e di appartenere ad una delle categorie di cui ai punti 1.1;3.2;3.3;3.4				
	PUNTI	2			

Il medesimo sottoscritto

## CHIEDE

### OFFERTA ECONOMICA (B)

l'assegnazione in affitto dei terreni per la coltivazione agricola adiacenti a....., siti in Comune di ..... , Via....., a tal fine offre un aumento di Euro \_\_\_\_\_ (in lettere Euro: \_\_\_\_\_) per Ha catastale oltre il canone base per ogni singola annata agraria di Euro 750,00/Ha catastale.

**(L'aumento dovrà essere pari almeno a Euro 6,00 o multiplo di Euro 6,00. Gli importi sono da intendersi escluse le imposte).**

Dichiara:

- di obbligarsi alla riconsegna dei terreni, alla scadenza contrattuale, nel medesimo stato di manutenzione riscontrato al momento della consegna fatto salvo quanto indicato nel bando;
- ogni eventuale comunicazione relativa al presente avviso dovrà essere inviata al seguente indirizzo (indicare \_\_\_\_\_ anche \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ recapito \_\_\_\_\_ pec/email)
- il c/c bancario sul quale eventualmente effettuare i versamenti in restituzione del deposito cauzionale infruttifero, è il seguente n. \_\_\_\_\_, alle seguenti coordinate bancarie: \_\_\_\_\_
- di impegnarsi alla sottoscrizione del contratto di affitto entro il termine che sarà fissato inderogabilmente, pena decadenza, dall'Azienda;
- che tutte le imposte, tasse e contributi saranno a carico del conduttore, secondo la normativa di legge in materia;
- di essersi recato, direttamente o a mezzo terzi, sul posto dove sono ubicati i terreni oggetto di assegnazione e di aver preso diretta conoscenza degli stessi con le inerenti servitù passive ed attive, se ed in quanto esistenti, o aventi ragione legale di esistere ivi compresa la consistenza del bene, lo stato di fatto e di diritto, la situazione urbanistica, catastale, lo stato di manutenzione, le lavorazioni effettuate e le coltivazioni in atto;
- di aver preso atto ed accettare che i terreni sono affittati a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano per cui ogni eccesso o difetto rispetto alla superficie indicata non comporterà alcuna variazione del canone e delle altre condizioni del contratto;
- di accettare, in caso di assegnazione della conduzione dei terreni, le seguenti modalità di pagamento:
  - per l'annata agraria 2019-2020 il 50% dell'importo alla sottoscrizione del contratto e il 50%

dell'importo al 30.09.2020;

- per le successive annate agrarie il 50% dell'importo in data 11 novembre e il 50% dell'importo in data 30 settembre di ogni anno sino al 30.09.2024.

- di avere preso visione e conoscenza di tutte le condizioni e modalità previste dal Bando, dallo schema di contratto (allegato 3) e di accettarle integralmente ed incondizionatamente;

- di essere edotto che l'aggiudicazione della presente gara è sospensivamente condizionata al mancato esercizio del diritto di prelazione da parte del conduttore e di avere tenuto conto di ciò in sede di partecipazione alla presente procedura e formulazione dell'offerta e di rinunciare, fin d'ora, a qualsiasi pretesa (risarcitoria o indennitaria) ragione, diritto conseguente il mancato avveramento della condizione sospensiva, manlevando il Comune da ogni danno o molestia la riguardo;

**Si allega copia fotostatica di valido documento di identità.**

La presente domanda/offerta **congiuntamente alla sottoscrizione del bando**, è vincolante per l'offerente fin dalla presentazione della stessa, ed è da intendersi valida per un periodo pari a 180 giorni dalla data di scadenza del bando.

IL RICHIEDENTE

\_\_\_\_\_

**TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

Ai sensi dell'art.13 del Regolamento UE/2016/679 (GDPR) si informa che il trattamento dei dati personali conferiti nell'ambito della procedura è finalizzato unicamente all'espletamento della predetta procedura, nonché delle attività ad essa correlate e conseguenti.

Il Comune, per le finalità sopra descritte, raccoglie e tratta: dati personali di cui all'art. 4 paragrafo 1, categorie particolari di dati personali di cui all'art. 9 paragrafo 1 e dati giudiziari, di cui all'art. 10 del Regolamento UE, relativi a condanne penali o a reati, il cui trattamento è effettuato esclusivamente per valutare il possesso dei requisiti e delle qualità previsti dalla vigente normativa per permettere la partecipazione alla procedura di gara e l'eventuale aggiudicazione.

In relazione alle descritte finalità, il trattamento dei dati personali avviene mediante strumenti manuali, informatici e telematici, con logiche strettamente correlate alle finalità predette e, comunque, in modo da garantire la sicurezza e la riservatezza dei dati stessi. I dati potranno essere trattati anche in base ai

criteri qualitativi, quantitativi e temporali di volta in volta individuati.

Il conferimento dei dati richiesti dal Comune è necessario, in base alla normativa in materia di appalti e contrattualistica pubblica, per valutare il possesso dei requisiti e delle qualità richiesti per la partecipazione alla procedura nel cui ambito i dati stessi sono acquisiti; pertanto, la loro mancata indicazione può precludere l'effettuazione della relativa istruttoria.

I dati conferiti sono trattati dagli operatori del Comune individuati quali Incaricati del trattamento, a cui sono impartite idonee istruzioni in ordine a misure, accorgimenti, modus operandi, tutti volti alla concreta tutela dei dati personali.

I dati raccolti potranno altresì essere conosciuti da:

- \_ soggetti esterni, i cui nominativi sono a disposizione degli interessati, facenti parte della Commissione;
- \_ soggetti terzi fornitori di servizi per il Comune, o comunque ad essa legati da rapporto contrattuale, unicamente per le finalità sopra descritte, previa designazione in qualità di Responsabili del trattamento e comunque garantendo il medesimo livello di protezione;
- \_ altre Amministrazioni pubbliche, cui i dati potranno essere comunicati per adempimenti legali e procedurali;
- \_ altri concorrenti che facciano richiesta di accesso ai documenti di gara, secondo le modalità e nei limiti di quanto previsto dalla vigente normativa;
- \_ legali incaricati per la tutela del Comune in sede giudiziaria.

I dati personali non saranno trasferiti al di fuori dell'Unione Europea.

I dati verranno conservati per un arco di tempo non superiore a quello necessario al raggiungimento delle finalità per i quali essi sono trattati.

Il periodo di conservazione dei dati, ad esclusione di quelli soggetti a conservazione illimitata ai sensi di legge, è di norma 10 anni dalla conclusione del contratto comunque per un arco di tempo non superiore a quello necessario all'adempimento degli obblighi normativi.

A tal fine, anche mediante controlli periodici, verrà verificata costantemente la stretta pertinenza, non eccedenza e indispensabilità dei dati rispetto al perseguimento delle finalità sopra descritte. I dati che, anche a seguito delle verifiche, risultano eccedenti o non pertinenti o non indispensabili

non saranno utilizzati, salvo che per l'eventuale conservazione, a norma di legge, dell'atto o del documento che li contiene.

In qualunque momento l'interessato può esercitare i diritti previsti dagli articoli 15 e seguenti del Regolamento UE/2016/679. In particolare, l'interessato ha il diritto di ottenere la conferma dell'esistenza

o meno dei propri dati e di conoscerne il contenuto, l'origine e le finalità del trattamento, di verificarne l'esattezza o chiederne l'integrazione o l'aggiornamento, oppure la rettifica, i destinatari cui i dati saranno comunicati, il periodo di conservazione degli stessi; ha altresì il diritto di chiedere la cancellazione o la limitazione al trattamento, la trasformazione in forma anonima o il blocco dei dati trattati in violazione di legge, nonché di opporsi in ogni caso, per motivi legittimi, al loro trattamento ovvero revocare il trattamento. La relativa richiesta va rivolta al Comune di .....

L'interessato ha altresì il diritto di proporre reclamo all'autorità Garante per la protezione dei Dati personali ([www.garanteprivacy.it](http://www.garanteprivacy.it)).

Titolare del trattamento dei dati personali di cui alla presente informativa è il Comune di .....

L'elenco aggiornato dei responsabili del trattamento designati dal Comune è disponibile, sul sito web.....

Responsabile del trattamento: Dott.....

Responsabile della protezione dei dati: Dott.ssa ..... tel. ....

Data \_\_\_\_\_ FIRMA (per esteso e leggibile) \_\_\_\_\_

## Paragrafo 2.3. L'operatore-promotore

L'operatore privato, eventualmente interessato, **non deve** necessariamente attendere l'*input* dell'ente pubblico. Pertanto, prima di illustrare i due procedimenti, nelle note che seguono si procederà ad analizzare il **ruolo di impulso** che un operatore può assumere nei confronti dell'ente.

### 1° Modalità: Codice dei Contratti

Oltre ad inoltrare una istanza all'ente, in analogia con le modalità stabilite, ad esempio, dalle leggi regionali istitutive delle Banche delle Terre, l'operatore privato che intenda presentare una proposta di valorizzazione di un compendio immobiliare, ad esempio, a vocazione mista, agricola e turistica, che comprenda anche la realizzazione di infrastrutturazioni materiali, ha la facoltà di presentare una proposta di sviluppo imprenditoriale, secondo le procedure previste dal Codice dei Contratti.

#### Art. 183 - Codice dei Contratti

Comma 15 - Gli operatori economici possono presentare alle amministrazioni aggiudicatrici proposte relative alla realizzazione in concessione di lavori pubblici o di lavori di pubblica utilità, incluse le strutture dedicate alla nautica da diporto, non presenti negli strumenti di programmazione approvati dall'amministrazione aggiudicatrice sulla base della normativa vigente. La proposta contiene un progetto di fattibilità, una bozza di convenzione, il piano economico-finanziario asseverato da uno dei soggetti di cui al comma 9, primo periodo, e la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione. (...) Il piano economico-finanziario comprende l'importo delle spese sostenute per la predisposizione della proposta, (...) L'amministrazione aggiudicatrice valuta, entro il termine perentorio di tre mesi, la fattibilità della proposta. (...) Il progetto di fattibilità eventualmente modificato, è inserito negli strumenti di programmazione approvati dall'amministrazione aggiudicatrice sulla base della normativa vigente ed è posto in approvazione con le modalità previste per l'approvazione di progetti (...) Il progetto di fattibilità approvato è posto a base di gara, alla quale è invitato il proponente. Nel bando l'amministrazione aggiudicatrice può chiedere ai concorrenti, compreso il proponente, la presentazione di eventuali varianti al progetto. Nel bando è specificato che il promotore può esercitare il diritto di prelazione(...). Se il promotore non risulta aggiudicatario, può esercitare, entro 15 giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione, il diritto di prelazione e divenire aggiudicatario se dichiara di impegnarsi ad adempiere alle obbligazioni contrattuali alle medesime condizioni offerte dall'aggiudicatario. Se il promotore non risulta aggiudicatario e non esercita la prelazione ha diritto al pagamento, a carico dell'aggiudicatario, dell'importo delle spese per la predisposizione della proposta (...). Se il promotore esercita la prelazione, l'originario aggiudicatario ha diritto al pagamento, a carico del promotore, dell'importo delle spese per la predisposizione dell'offerta (...).

Comma 16 - La proposta di cui al comma 15, primo periodo, può riguardare, in alternativa alla concessione, tutti i contratti di partenariato pubblico privato.

In tal caso, l'operatore privato deve presentare **un progetto di fattibilità tecnica e di sviluppo aziendale**, una bozza di convenzione, un piano economico-finanziario asseverato e la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione.

Adottando questa procedura, il Promotore, nella successiva fase concorsuale, può esercitare il cosiddetto "diritto di prelazione", cioè può adeguare la propria offerta-proposta a quella più vantaggiosa risultante dalla procedura competitiva.

La durata del contratto che ne deriva non può essere, in tal caso, superiore alla durata del piano di ammortamento degli investimenti. E gli eventuali contributi pubblici non possono essere superiori al 49% del valore degli investimenti medesimi.

L'elaborazione del Piano di Sviluppo Aziendale (*business plan*) necessita di una fase di studio che può comportare non poche difficoltà. Per questo motivo ci sono organizzazioni e associazioni<sup>9</sup> che forniscono assistenza a chi intende avviare una iniziativa imprenditoriale e necessita di un Piano di Sviluppo Aziendale.

---

<sup>9</sup> A mero titolo esemplificativo, si tratta di associazioni di categoria e/o professionali, come Coldiretti, ISMEA, CIA, AGIA, oppure le iniziative dei fondi mutualistici di Legacoop e Confcooperative, etc etc..

## BOX –Il Piano di Sviluppo Aziendale

Nelle procedure di affidamento più complesse, spesso promosse da enti pubblici, si richiede la presentazione di un Piano di Sviluppo Aziendale (*business plan*).

Il PSA è un documento di presentazione dell'idea progettuale e uno strumento di autovalutazione.

Di solito è suddiviso in due parti: una dichiarativa e descrittiva del progetto e l'altra con valori economici riportata su fogli di calcolo.

Il PSA è necessario per pianificare le attività di impresa che si intendono avviare, quindi anche, per es., l'attività di un'azienda agricola. Può rappresentare inoltre un requisito per "garantire" sovvenzioni e prestiti per l'azienda che si intende avviare.

Il processo di stesura di un piano aziendale diventa più gestibile se lo si scompone nei suoi passaggi fondamentali. L'orizzonte temporale a cui guardare per la formulazione della strategia, di solito, è di cinque anni circa.

Il PSA deve indagare e adattarsi al mercato in termini di domanda e offerta; analizzare le tendenze del settore; identificare i concorrenti e definire gli acquirenti.

Il ricorso all'analisi SWOT può aiutare. E' uno strumento di pianificazione strategica usato per valutare i punti di forza (*Strengths*), le debolezze (*Weaknesses*), le opportunità (*Opportunities*) e le minacce (*Threats*) di un progetto o di un'impresa oppure di ogni altra situazione in cui un'organizzazione o un individuo debba prendere una decisione per il raggiungimento di un obiettivo. L'analisi può riguardare l'ambiente interno (analizzando punti di forza e di debolezza) o esterno (analizzando minacce ed opportunità): concorrenti, nuovi mercati, regolamenti governativi, condizioni economiche e così via.

Tutti questi fattori saranno ponderati in maniera diversa, a seconda che si tratti di un'impresa matura o di una *start-up*. Nel caso di avvio di un progetto da parte, ad es., di una impresa agricola di nuova costituzione, considerata la mancanza di esperienza pregresse, è necessario preliminarmente svolgere delle indagini di tipo ricognitivo.

Il piano aziendale, quindi, è una tabella di marcia. Durante la stesura del piano aziendale, occorre sviluppare una visione generale e una missione dell'azienda. Immaginare gli obiettivi a breve e lungo termine. Definire i passaggi necessari per raggiungere tali obiettivi. Stabilire la direzione per lo sviluppo dell'azienda negli anni successivi.

## 2° Modalità: Disposizioni in materia di valorizzazione del patrimonio pubblico

Attraverso la combinazione di diverse disposizioni legislative, è possibile ricorrere, mediante la figura del Promotore, anche per interventi regolamentati dalle norme settoriali in materia di valorizzazione del patrimonio pubblico<sup>10</sup>.

Il richiamo alle concessioni di valorizzazione, quale forma di contratto di Partenariato Pubblico Privato, si ricava espressamente dal rimando che l'art. 3-*bis* della Legge 410/2001 fa alle disposizioni del Codice dei Contratti.

Legge 410/2001. Art. 3-*bis* c.6

Per il perseguimento delle finalità di valorizzazione e utilizzazione a fini economici dei beni di cui al presente articolo, i beni medesimi possono essere affidati a terzi ai sensi dell'articolo 143 del Codice dei Contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture, di cui al decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, in quanto compatibile (oggi D.Lgs. 50/2016).

nonché dai principi generali richiamati dal vigente Codice dei Contratti

D. Lgs. 50/2016. Art. 3 c. 1 lett. eee) «Contratto di partenariato pubblico privato»

Il contratto a titolo oneroso stipulato per iscritto con il quale una o più stazioni appaltanti conferiscono a uno o più operatori economici per un periodo determinato in funzione della durata dell'ammortamento dell'investimento o delle modalità di finanziamento fissate, un complesso di attività consistenti nella realizzazione, trasformazione, manutenzione e gestione operativa di un'opera in cambio della sua disponibilità, o del suo sfruttamento economico, o della fornitura di un servizio connessa all'utilizzo dell'opera stessa, con assunzione di rischio secondo modalità individuate nel contratto, da parte dell'operatore. Fatti salvi gli obblighi di comunicazione previsti dall'articolo 44, comma 1-bis, del decreto-legge 31 dicembre 2007, n. 248, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 febbraio 2008, n. 31, si applicano, per i soli profili di tutela della finanza pubblica, i contenuti delle decisioni Eurostat.

Pertanto, una concessione di valorizzazione, che si caratterizza nel senso che l'investimento iniziale e la gestione operativa sono posti in capo ad un operatore privato che se ne assume i relativi rischi operativi, rientra a pieno titolo nell'alveo dei contratti di Partenariato Pubblico Privato per i quali trovano applicazione le disposizioni del Promotore, così come disciplinate dal vigente Codice dei Contratti.

---

<sup>10</sup> Vedi Legge 23 novembre 2001, n. 410. Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, "Disposizioni urgenti in materia di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e di sviluppo dei fondi comuni di investimento immobiliare"

## Vademecum Regole e procedure

Anche nelle concessioni di valorizzazione la durata del contratto dipende dal periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario e comunque non deve superare i 50 anni.

Legge 410/2001 Art. 3-*bis* c. 4

Le concessioni e le locazioni di cui al presente articolo sono assegnate con procedure ad evidenza pubblica, per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa e comunque non eccedente i cinquanta anni.

### **3° Modalità: Richiesta di assegnazione mediante affitto agrario**

Anche in assenza di specifici bandi, laddove un soggetto privato venga a conoscenza dell'esistenza di terreni non utilizzati, a vocazione agricola e di proprietà pubblica, può presentare un'istanza al Comune finalizzata alla assegnazione, tramite affitto agrario. Nella richiesta, oltre ad indicare esattamente l'anagrafica del terreno, dovrà indicare il canone di affitto che intende offrire all'ente.

La richiesta, però, non precostituisce un diritto all'assegnazione in capo al richiedente; l'ente, una volta ricevuta la proposta, provvederà, mediante avviso pubblico, ad informare la cittadinanza della richiesta, così come è stata ricevuta e solo dopo aver verificato l'assenza di altri *competitors*, potrà procedere con l'assegnazione. In caso contrario esperirà una procedura concorsuale affidando il terreno al soggetto che avrà presentato il canone più vantaggioso per l'amministrazione.

A tale procedura parteciperà anche l'originario richiedente.

**RICHIESTA**  
**per l'affidamento in affitto di terreni agricoli di proprietà comunale**

Il sottoscritto \_\_\_\_\_  
nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ residente a \_\_\_\_\_ in via/piazza  
\_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_  
codice fiscale \_\_\_\_\_  
nella sua qualità di \_\_\_\_\_ dell'azienda agricola \_\_\_\_\_  
con sede in \_\_\_\_\_ prov. \_\_\_ via/piazza \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_  
codice fiscale n. \_\_\_\_\_ partita IVA n. \_\_\_\_\_  
Recapito Telefonico \_\_\_\_\_

sotto la propria responsabilità, ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28/12/2000, n.445, consapevole delle sanzioni penali previste dall'articolo 76 dello stesso Decreto, per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate:

**DICHIARA**

1. Di possedere la qualifica professionale di Imprenditore Agricolo Professionale, Coltivatore Diretto o Impresa Familiare così come disciplinato dal D.Lgs.99/2004;
2. Di essere in possesso dei requisiti necessari per contrattare con la pubblica amministrazione, ed in particolare di non essere incapaci a contrarre con la pubblica amministrazione ai sensi dell'art. 32 ter del Codice Penale;
3. Che non sussistono ulteriori impedimenti alla sottoscrizione di contratti con soggetti pubblici e che non è stata comminata la sanzione dell'incapacità di contrarre con la pubblica amministrazione;
4. Di essere informato che, ai sensi e per gli effetti di cui al D.Lgs. 196/2003, i dati forniti con le dichiarazioni di cui alla presente istanza e con le altre dichiarazioni presentate a corredo dell'offerta saranno trattati, anche con strumenti informatici, nell'ambito delle norme vigenti esclusivamente in funzione e per le finalità del procedimento per il quale sono state rese.

**RICHIEDE**

L'assegnazione in affitto del lotto di terreno agricolo, ai sensi della Legge 203 del 3/5/1982, sito in via.....  
per lo svolgimento delle seguenti attività:

.....  
.....

**OFFRE**

per il lotto di terreno agricolo Euro .....(in lettere)

Firma \_\_\_\_\_

[ALLEGARE UNA FOTOCOPIA DEL DOCUMENTO DI IDENTITA' IN CORSO DI VALIDITA']

## **Paragrafo 2.4. L'esame della proposta imprenditoriale e la negoziazione del contratto con una possibile configurazione causale**

Siamo nella fase più delicata della scelta del contraente perché o la struttura causale del contratto è stata rigidamente predefinita dall'amministrazione sulla base di quelle scelte di politica sociale del territorio di cui abbiamo parlato sopra, ed è agevole valutare le proposte dei concorrenti sulla base di parametri oggettivi che conducono all'offerta economicamente più vantaggiosa; oppure il bando lascia spazio a proposte progettuali che devono essere valutate da una commissione attraverso l'attribuzione di punteggi frutto di discrezionalità tecnica.

Per fare un esempio il bando potrebbe attribuire un punteggio ulteriore ad eventuali migliorie rispetto al progetto minimo richiesto: immaginando un terreno idoneo alla coltivazione di prodotti agricoli biologici, il concorrente potrebbe dichiararsi disponibile a devolvere una parte del raccolto alla mensa scolastica del paese o al punto cottura che prepara i pasti domiciliari per gli anziani non autosufficienti.

Il valore di "coesione" rispetto alla comunità locale viene quindi valutato dall'Amministrazione con riferimento alla specifica realtà locale, il tutto a fronte di un canone d'uso dell'immobile che può essere fisso o frutto di negoziazione.

Sul piano più squisitamente procedurale può essere utile fare riferimento e "trarre ispirazione" dalla disciplina del "Dialogo competitivo" prevista dagli artt. 62 e 64 del D.lgs. 50 del 18 aprile 2016, che in questi casi non va applicata pedissequamente, dato che l'affidamento in gestione di un terreno si presta a procedure decisamente più semplificate rispetto ad un appalto di servizi o forniture nel senso classico del termine.

Naturalmente, anche in caso di affidamento in gestione di un terreno, l'amministrazione sarà tenuta ad osservare principi generali dell'ordinamento giuridico, quali trasparenza, proporzionalità, sussidiarietà, adeguatezza, non discriminazione e, soprattutto, libertà di concorrenza.