



**SERVIZIO SANITARIO REGIONALE
EMILIA-ROMAGNA**

Azienda Unità Sanitaria Locale della Romagna

**BANDO D'ASTA PUBBLICA
PER L'AFFITTO DI PODERE
AI SENSI DELL'ART. 45 DELLA LEGGE N. 203/1982**

L'Azienda USL della Romagna, con sede in Ravenna – Via De Gasperi n. 8, e l'I.P.A.B. Asilo d'Infanzia “M. Ceccarini”, con sede in Riccione, viale F.lli Cervi n. 50 proprietari, in esecuzione delle rispettive deliberazioni del n. 21 del 24.01.2017 e n. 1 del 25.01.2017,

RENDONO NOTO

che il giorno **26 luglio 2017** alle ore **10,30**, presso gli uffici dell'U.O. Progettazione e Sviluppo Edilizio dell'Azienda USL della Romagna, siti in Rimini – Via Settembrini n. 2, avrà luogo l'asta pubblica per la concessione in affitto, in un lotto unico, mediante patti in deroga alla L. n. 203/1982, del Podere denominato “Podere Roccolo” così descritto:

- “Podere Roccolo”, posto in comune di Rimini, località San Lorenzo in Correggiano, via Barchi 11/O, distinto al catasto terreni al Fg. 167 mappali 14 e 16, con fabbricato colonico non abitabile annesso, distinto al catasto fabbricati al Fg. 167, mappale 386, sub.1, cat.A/3 (non abitabile) e sub. 2 cat.D/10, per una superficie catastale complessiva di Ha 05.00.66.

Il Podere soprarichiamato fa parte del patrimonio disponibile dell'Azienda USL della Romagna e dell'I.P.A.B. Asilo d'Infanzia “M. Ceccarini”, che lo possiedono in proprietà indivisa ognuno per ½.

Per l'esatta individuazione delle stesse si rinvia alla planimetria catastale (Allegato 1) allegata al presente bando.

L'affitto è concesso ai soli fini agricoli e, pertanto, è ammesso esclusivamente l'utilizzo del Podere per la pratica agricola, con esclusione di usi diversi.

L'affitto è stabilito a corpo e non a misura, con riferimento alla superficie catastale complessiva del Podere. Ogni annessione o difetto rispetto alla superficie catastale sopra indicata non comporta alcuna variazione del canone e delle altre condizioni di contratto.

Il Podere al momento dell'indizione della procedura di cui al presente bando, è condotto in affitto dalla Società Agricola Biologica “Podere Roccolo” con sede in Rimini, via Panoramica n. 6 (P.IVA 03906520402) di Grandi Giovanni C. S.S. in forza di contratto di affitto di fondi rustici in scadenza il 10.11.2017.

Il Podere, con il fabbricato colonico (non abitabile) annesso, pertanto, sarà concesso in affitto al soggetto che sarà individuato all'esito della gara definita dal presente bando a decorrere dal 11.11.2017 e sarà consegnato nello stato di fatto in cui si trova, che l'offerente è tenuto a conoscere,

con le inerenti servitù attive e passive, apparenti e non, se vi sono e come vi sono, fatto salvo il diritto di prelazione spettante all'affittuario uscente ai sensi dell'art. 4-bis della L. n. 203/1982.

E' consentita l'immissione in possesso anticipata a favore dell'aggiudicatario, per consentire le operazioni preliminari alla nuova annata agraria, qualora il contratto di affitto sia già stato sottoscritto e l'affittuario uscente si sia reso disponibile al rilascio anticipato rispetto alla scadenza contrattuale del 10.11.2017.

L'individuazione del Podere e l'accertamento dello stato di fatto e di diritto dello stesso rimane a cura dell'offerente, così come l'individuazione dei confini.

IMPORTO DEL CANONE DI AFFITTO POSTO A BASE D'ASTA

L'importo del canone di affitto posto a base d'asta è fissato in **€/Ha 868,85 (Euro ottocentosessanta/85 ettaro) su base annua.**

DURATA DEL CONTRATTO

Il contratto di affitto agrario, da stipularsi in deroga alla legge n. 203/1982, ex art. 45, ha una durata di **anni 6 (sei), a decorrere dal 11.11.2017**, senza possibilità di tacito rinnovo e, al termine dello stesso, l'affittuario dovrà lasciare libero il Podere da cose e/o persone.

CARATTERISTICHE DEL CONTRATTO DI AFFITTO

Il contratto di affitto agrario sarà formalizzato sulla base dello schema allegato (Allegato 2) e stipulato in deroga alle norme vigenti in materia di contratti agrari con l'assistenza delle rispettive organizzazioni professionali agricole.

Le clausole contenute nello schema di contratto allegato devono intendersi quali parti integranti e sostanziali del presente bando ancorché nel bando non espressamente riportate.

Il canone d'affitto risultante dall'aggiudicazione sarà rivalutato, a partire dal secondo anno, in misura pari al 100% dell'incremento del costo della vita per le famiglie di operai e impiegati rilevato dall'ISTAT con riferimento al mese di novembre.

Il canone d'affitto dovrà essere versato in due rate semestrali anticipate di pari importo scadenti, rispettivamente, il 30 novembre e il 31 maggio di ciascun anno. All'atto della stipula del contratto l'affittuario dovrà versare la prima annualità del canone offerto al netto del deposito cauzionale richiesto per l'ammissione alla gara.

Eventuali migliorie, addizioni o trasformazioni, in corso di contratto, dovranno essere sempre preventivamente concordate con il concedente e non potranno dar luogo al riconoscimento di indennizzo alcuno.

E' fatto salvo quanto previsto al successivo punto *ULTERIORI ONERI POSTI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO.*

L'affittuario provvederà alla manutenzione, ordinaria e straordinaria, del fabbricato oggetto di affitto.

E' fatto espresso divieto di subaffitto e/o di cessione del contratto, pena la risoluzione del contratto in danno dell'affittuario e l'impossibilità per lo stesso di partecipare alla successiva gara per l'affitto dei beni stessi cui si riferisce il contratto risolto.

In caso di alienazione del Podere, o di porzioni di esso, prima della scadenza del contratto, lo stesso si intenderà risolto automaticamente, per intero ovvero limitatamente alla porzione del bene interessata, con effetto dalla data del relativo atto di trasferimento.

E' fatto salvo il diritto dell'affittuario di esercitare il diritto di prelazione previsto per la vendita di beni aventi destinazione agricola, con esclusione, quindi, per ogni altra destinazione urbanistica che dovesse sopravvenire.

Il rilascio del Podere, o porzioni di esso, oggetto di alienazione, libero da persone e cose, dovrà avvenire:

- permanendo la destinazione agricola, entro 30 giorni dal termine che verrà assegnato per l'esercizio del diritto di prelazione, sempreché l'affittuario non si avvalga del diritto;
- in caso destinazione urbanistica diversa da quella agricola eventualmente sopravvenuta, entro 30 giorni dal ricevimento, a mezzo PEC o Raccomandata A/R, dell'atto deliberativo col quale si dispone il trasferimento.

In caso di trasferimento del Podere, o di porzioni di esso, al patrimonio indisponibile dell'Azienda USL o dell'I.P.A.B. Asilo d'Infanzia "M. Ceccarini", per fini istituzionali, gli Enti proprietari potranno recedere in tutto o in parte dal contratto di affitto mediante preavviso non inferiore a sei mesi.

Nessun indennizzo sarà dovuto all'affittuario per risoluzione o recesso anticipato dal contratto, sia parziale che totale. Allo stesso competerà invece il pagamento delle colture in atto, ovvero il rimborso delle anticipazioni colturali, qualora le colture siano state da poco impiantate.

In ogni caso di risoluzione o recesso parziale anticipato del contratto il canone di affitto sarà ridotto della quota corrispondente ai beni interessati dalla risoluzione o recesso.

In caso di mancato rilascio del Podere oggetto di affitto alla scadenza naturale del contratto, ovvero a quella anticipata nelle ipotesi contrattualmente previste, l'affittuario è tenuto alla corresponsione di una penale, per ogni mese di ritardo, pari all'1% del valore del Podere non rilasciato, così come risultante nello Stato Patrimoniale degli Enti proprietari, fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno.

REQUISITI SOGGETTIVI PER L'AMMISSIONE ALLA GARA

Chiunque, anche in forma societaria o cooperativa, può presentare offerta, purché alla data di scadenza del bando abbia i requisiti per contrattare con la Pubblica Amministrazione.

Sono esclusi dalla presentazione dell'offerta i titolari di altri rapporti giuridici con l'Azienda USL che non risultino in regola con eventuali obblighi di pagamento.

DEPOSITO CAUZIONALE PER L'AMMISSIONE ALLA GARA

Per la partecipazione alla gara è richiesto, a pena di esclusione, il versamento di un deposito cauzionale infruttifero, a garanzia dell'offerta, di € 1.305,00, pari al 5% dell'importo complessivo del canone di locazione posto a base d'asta ($\text{€ } 868,85 \times \text{Ha } 5.00.66 \times \text{anni } 6$).

Il suddetto versamento dovrà essere eseguito esclusivamente presso la Tesoreria dell'Azienda USL della Romagna - Cassa dei Risparmi di Forlì e della Romagna – sede in C.so della Repubblica 14 – 47100 Forlì - Codice IBAN: IT26 F060 1013 2001 0000 0300 087.

Tale deposito non può essere costituito mediante fideiussione bancaria e/o assicurativa.

Il deposito cauzionale versato dall'aggiudicatario verrà introitato a titolo di acconto sul canone di affitto offerto.

I depositi cauzionali dei non aggiudicatari e di coloro che non siano stati ammessi alla gara verranno restituiti, senza maturazione di interessi, non appena approvato l'esito della gara e previa acquisizione delle coordinate bancarie.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

L'offerta, redatta conformemente al modello "offerta economica" (Allegato 3), dovrà:

- essere redatta su carta bollata da € 16,00;
- indicare, per le persone fisiche il nome e cognome, il luogo e la data di nascita, il domicilio e il codice fiscale dell'offerente, per le persone giuridiche, la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, nonché le generalità del legale rappresentante;
- indicare il canone di affitto annuo offerto, scritto in cifre e in lettere (in caso di discordanza sarà ritenuto valido quanto espresso in lettere);
- essere datata e sottoscritta.

L'offerta, deve essere inserita in busta debitamente chiusa, controfirmata sul lembo di chiusura, e recare all'esterno la scritta "OFFERTA ECONOMICA".

Sono ammesse unicamente offerte non inferiori rispetto all'importo del canone posto a base d'asta.

Non è ammessa l'offerta cumulativa da parte di due o più persone o ditte.

Non sono ammesse offerte aggiuntive o sostitutive dell'offerta già presentata.

Non sono ammesse offerte condizionate o per persona da nominare.

Non è consentito ritirare l'offerta che rimane vincolante per chi l'abbia presentata.

La busta contenente l'offerta deve essere inserita in altra busta, più grande, nella quale dovranno essere altresì inseriti i seguenti documenti:

- 1) ricevuta rilasciata dal Tesoriere, ovvero attestazione del bonifico con immediato accredito nelle disponibilità dell'Ente, comprovante l'eseguito deposito della somma posta a garanzia dell'offerta;
- 2) procura speciale in originale o copia autenticata (ove occorra);
- 3) dichiarazione, redatta conformemente al modello "Dichiarazione" (Allegato 4):

- a) di aver preso conoscenza del Podere, di accettarne lo stato di fatto e di diritto in cui si trova e di accettarne la relativa destinazione senza alcuna riserva, anche in ordine al diritto di prelazione spettante all'affittuario precedente ex art. 4bis della Legge n. 203/1982 ;
- b) di aver preso conoscenza e di accettare espressamente ed incondizionatamente tutte le condizioni e tutti gli oneri posti a carico dell'affittuario riportati nel presente bando, con i relativi allegati e nei documenti contrattuali, senza alcuna riserva;
- c) di non essere in alcuna delle condizioni previste dalla normativa vigente che determinano l'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione e, in particolare, di non essere stato interdetto o inabilitato; che a proprio carico non sono in corso procedimenti per nessuno di tali stati e non è stata pronunciata condanna con sentenza passata in giudicato, né esistono sentenze di condanna penale passate in giudicato che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione. (Tale auto-certificazione, nel caso di partecipazione di persone giuridiche, dovrà essere presentata anche da tutti i soci se trattasi di S.n.c., da tutti gli accomandatari se trattasi di S.a.s., dagli amministratori con poteri di rappresentanza per ogni altro tipo di Società);
- d) *(nel caso di partecipazione di persona giuridica)* di essere iscritto alla C.C.I.A.A. territorialmente competente con l'indicazione del nominativo della persona designata a rappresentarla e impegnarla legalmente. Dalla autocertificazione deve risultare, altresì, che la persona giuridica non si trovi in stato di liquidazione, fallimento o concordato.

Le dichiarazioni di cui alle lettere a), b), c) e d) devono essere redatte in carta semplice e sottoscritte dagli offerenti nella forma di cui agli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 (dichiarazione sostitutiva di certificazione e/o di atto notorio), recando in allegato la copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore o dei sottoscrittori.

Ai sensi degli articoli 43 e 71 del D.P.R. 28.12.2000, n. 445, in materia di documentazione amministrativa, l'Azienda USL procederà a controllare la veridicità delle dichiarazioni sostitutive di cui alle lettere c) e d) che precedono, con l'avvertimento che, ferme restando le responsabilità, anche penali, di cui agli artt. 75 e 76 del D.P.R. 445 n. 2000, qualora dal controllo suddetto emerga la non veridicità del contenuto di tali dichiarazioni, anche solo di una, il dichiarante decade dai benefici eventualmente conseguenti al provvedimento emanato sulla base della dichiarazione non veritiera. Qualora dall'accertamento risulti l'esistenza di alcune delle cause ostative previste dalla legge, l'Azienda USL provvederà all'annullamento dell'aggiudicazione ed all'incameramento di quanto eventualmente già versato a titolo di penale, salvo il risarcimento di eventuali maggiori danni.

Detta ultima busta, debitamente chiusa e controfirmata sul lembo di chiusura, recante all'esterno la scritta "OFFERTA PER L'AFFITTO DEL PODERE ROCCOLO – RIMINI – NON APRIRE" e l'indicazione del nominativo e del recapito del mittente, deve essere indirizzata all'Azienda USL della Romagna – Sede territoriale di Rimini - U.O Progettazione e Sviluppo Edilizio – Via Settembrini, 1 – 47923 Rimini (RN) presso Ufficio Segreteria di U.O. (2° piano H. Infermi) e pervenire, A MEZZO RACCOMANDATA A/R O MEDIANTE CONSEGNA A MANO, ANCHE

TRAMITE AGENZIA DI RECAPITO, non più tardi delle **ore 12,00 del giorno 25 luglio 2017 martedì** (orario di apertura per la consegna a mano delle offerte: da lunedì a venerdì: 9.00 – 12.00). Oltre detto termine non verrà riconosciuta valida alcuna offerta, anche se sostitutiva od aggiuntiva ad offerta precedente. Resta inteso che il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, il plico stesso non giunga a destinazione in tempo utile.

Fatto salvo quanto disposto dalla vigente normativa in merito alla possibilità di integrare o regolarizzare eventuali dichiarazioni o elementi essenziali che risultano essere mancanti, incompleti o irregolari, il Presidente di gara può comunque disporre l'esclusione del concorrente dalla gara a causa dell'inosservanza delle modalità prescritte per la presentazione della documentazione, qualora determinino incertezza assoluta sul contenuto o sulla provenienza dell'offerta stessa, ovvero in caso di non integrità del plico contenente l'offerta o altre irregolarità relative alla chiusura dei plichi tali da far ritenere secondo le circostanze concrete, che sia stato violato il principio di segretezza delle offerte.

La documentazione irregolare eventualmente presentata, con riferimento alla quale non sia comminata l'esclusione dalla gara, deve essere regolarizzata a seguito di semplice richiesta dell'Azienda USL entro il termine di 5 (cinque) giorni dal ricevimento della richiesta stessa.

MODALITA' DI GARA - VERBALE – AGGIUDICAZIONE

L'asta pubblica sarà presieduta dal Direttore dell'U.O. Progettazione e Sviluppo Edilizio o da altro dirigente dell'Azienda USL, alla presenza di due testimoni e si terrà con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con l'importo del canone d'affitto posto a base d'asta ai sensi degli artt. 73 lett. c) e 76 del R.D. 23.05.1924, n. 827.

Pertanto, nel giorno stabilito dal presente bando, il Presidente di gara, in seduta aperta al pubblico, provvederà:

- a) all'apertura dei plichi pervenuti;
- b) alla verifica della regolarità e completezza della documentazione allegata alle offerte;
- c) all'apertura e verifica delle offerte economiche;
- d) all'esclusione di eventuali offerte economiche risultanti non valide;
- e) alla formulazione della graduatoria delle offerte economiche valide in ordine decrescente di importo offerto.

In caso di discordanza tra l'importo dell'offerta indicato in lettere e quello indicato in cifre, sarà ritenuto valido quanto espresso in lettere.

L'aggiudicazione, ad unico incanto, sarà effettuata a favore del concorrente che avrà presentato la migliore offerta rispetto all'importo del canone di affitto posto a base d'asta, anche in presenza di una sola offerta, purché pari o superiore al prezzo posto a base d'asta.

Qualora più concorrenti presentino offerte identiche e le stesse risultino accettabili, si procederà, nella medesima adunanza, fra essi solo, ad una licitazione segreta.

Ove nessuno di coloro che hanno fatto offerte identiche fosse presente, o i presenti non volessero migliorare l'offerta, l'aggiudicazione sarà effettuata tramite sorteggio.

Dell'esito della gara sarà redatto apposito verbale che non tiene luogo, né ha valore di contratto. L'aggiudicazione, che per l'Azienda USL e l'I.P.A.B. Asilo d'Infanzia "M. Ceccarini" è subordinata all'approvazione del verbale di gara con deliberazione dei rispettivi Legali Rappresentanti, avrà effetti obbligatori e vincolanti, ai sensi di legge, per il solo aggiudicatario, che resta vincolato all'offerta presentata per un periodo di 180 (centottanta) giorni dalla data di scadenza di presentazione delle offerte.

L'aggiudicazione non impegna l'Azienda USL e l'I.P.A.B. Asilo d'Infanzia "M. Ceccarini" se non dopo la stipula del contratto.

L'aggiudicazione avverrà a titolo provvisorio nelle more dell'eventuale esercizio del diritto di prelazione previsto dall'art. 4-bis della L. n. 203/1982.

L'aggiudicazione definitiva è subordinata all'eventuale mancato esercizio, nei termini di legge, del diritto di prelazione spettante all'avente diritto.

Pertanto, espletata la gara, l'Azienda USL provvederà a verificare l'interesse dell'avente titolo all'esercizio del diritto di prelazione alle condizioni offerte dal vincitore della gara.

Nel caso in cui l'avente titolo non si avvalga del diritto, gli enti proprietari aggiudicheranno definitivamente l'affitto della unità poderale al vincitore della gara alle condizioni da questo offerte.

L'aggiudicazione definitiva avverrà con apposita deliberazione dei rispettivi Legali Rappresentanti..

E' comunque facoltà degli Enti proprietari di revocare l'aggiudicazione, di interrompere la procedura e di non procedere ad alcuna aggiudicazione, senza che nulla sia dovuto all'eventuale aggiudicatario, salva la restituzione, senza interessi, del deposito cauzionale, con esclusione di ogni altro indennizzo, rimborso e/o pretesa risarcitoria.

ULTERIORI ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

I costi di pubblicazione del presente bando e gli altri eventuali costi inerenti la procedura saranno posti a carico dell'aggiudicatario.

Il pagamento di cui sopra dovrà avvenire, in un'unica soluzione, prima della sottoscrizione del contratto, pena la revoca dell'aggiudicazione.

GARANZIA FIDEIUSSORIA

L'aggiudicatario, prima della stipula del contratto, dovrà consegnare al concedente garanzia fideiussoria, bancaria o assicurativa, di importo pari ad una annualità del canone di affitto offerto, recante tutte le condizioni riportate all'Art. 11 dello schema di contratto d'affitto allegato al presente bando.

POLIZZA ASSICURATIVA

L'aggiudicatario è tenuto alla stipulazione di adeguata assicurazione contro i danni derivanti dalla svolgimento della propria attività (R.C.T.) per un massimale di € 2.000.000,00 (euro duemilioni/00). Copia della polizza dovrà essere consegnata all'Azienda U.S.L. al momento della stipulazione del contratto e dovrà essere vincolata con l'obbligo di comunicazione, da parte della Compagnia all'Azienda, dell'eventuale mancato pagamento del premio. Il venir meno della copertura assicurativa comporta la risoluzione del contratto.

SOTTOSCRIZIONE DEL CONTRATTO

L'aggiudicatario dovrà presentarsi per la stipulazione del contratto, con l'assistenza della propria organizzazione sindacale agricola, nel termine che l'Azienda U.S.L. provvederà a comunicare con preavviso non superiore a quindici giorni.

Prima della sottoscrizione l'aggiudicatario dovrà produrre tutta la documentazione attestante l'avvenuto assolvimento degli obblighi a suo carico, connessi e conseguenti all'aggiudicazione, previsti dal presente bando.

Pertanto, in caso di mancato versamento del saldo della prima rata del canone di affitto, della cauzione definitiva, dei costi di pubblicazione del presente bando e degli altri eventuali costi inerenti la procedura, prima della firma del contratto, l'Azienda USL provvederà a revocare l'aggiudicazione e ad introitare la cauzione versata, salvo l'accertamento di eventuali ulteriori danni. In tal caso l'Azienda USL avrà facoltà di sottoscrivere il contratto con il secondo migliore offerente.

NORME DI RIFERIMENTO

Per quanto non espressamente previsto dal presente bando, si fa riferimento al R.D. 23.5.1924, n. 827 e alla ulteriore normativa vigente in materia.

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile del procedimento è l'Ing. Elena Masinelli (e-mail: patrimonio.rn@auslromagna.it – tel. 0541 /705994).

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 del D.Lgs 30.06.2003 n. 196 "Codice in materia di protezione dei dati personali", i dati personali forniti saranno raccolti presso l'Azienda USL della Romagna – U.O. Progettazione e Sviluppo Edilizio ed utilizzati per le attività necessarie allo svolgimento della gara e all'instaurazione dell'eventuale rapporto contrattuale nel rispetto dei limiti e delle condizioni poste dall'art. 11 del citato D.Lgs n. 196/2003. Tali dati potranno essere sottoposti ad accesso solamente da parte di coloro che sono portatori di un interesse giuridicamente rilevante, ai sensi dell'art. 22 della L. n. 241/90 e successive modificazioni ed integrazioni. Il conferimento dei dati richiesti è obbligatorio ai fini dell'aggiudicazione. Gli interessati hanno diritto di accedere alle informazioni che li riguardano e di chiederne, nel rispetto delle disposizioni e dei termini inerenti la

procedura, l'aggiornamento, la rettifica, l'integrazione e/o la cancellazione, se contenuti in documenti suscettibili di tali modificazioni, nonché opporsi in tutto o in parte, per motivi legittimi, al trattamento dei dati che li riguardano, ancorché pertinenti allo scopo della raccolta.

Il presente bando sarà reso disponibile presso il sito web dell'Azienda USL della Romagna al seguente indirizzo: <https://amministrazionetrasparente.auslromagna.it/pubblicita-legale/avvisi-bandi-indagini-immobiliari> Per maggiori informazioni gli interessati potranno rivolgersi all'U.O. Progettazione e Sviluppo Edilizio (tel. 0541 705994 – 0541 653074 – 0547 352214) dell'Azienda USL della Romagna dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00.

Rimini 04 luglio 2017

Il Direttore U.O. Progettazione e Sviluppo Edilizio
Arch. Enrico Sabatini



ALLEGATI

- 1) Planimetria catastale;
- 2) Schema contratto di affitto;
- 3) Modulo "Offerta Economica";
- 4) Modulo "Dichiarazione";