



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



**ASSESSORATO AL COMMERCIO,
FIERE E MERCATI, SEMPLIFICAZIONE AMMINISTRATIVA E PATRIMONIO**

**SETTORE ATTIVITA' INTERFUNZIONALI
SERVIZIO PATRIMONIO**

**AFFITTO CON PATTI IN DEROGA DI TERRENO AGRICOLO DI PROPRIETA' COMUNALE
SITO IN VIA PALMIRANO**

**Affitto con patti in deroga di terreno agricolo di proprietà del Comune di Ferrara, in fraz.
Cona Via Palmirano.**

Foglio 263 mappale n. 97 parte Superficie complessiva Ha 19,00

Asta pubblica, ai sensi dell'art. 14 del regolamento per l'uso degli immobili comunali i comunali, approvato con delibera del Consiglio Comunale n.11/ 71309/2013 del 18/2/2013;

Prot. n. e Delibera di Giunta Comunale del ...per affidamento in affitto **di terreno agricolo di proprietà del Comune di Ferrara, in fraz. Cona Via Palmirano.**

- **Canone annuale : 9.535,00**

- **Foglio particella classificazione** : Fg. 263 - mapp.97 parte – Patrimonio Comunale disponibile, (Planimetria allegata) -.

- **Superficie del mapp.** 23 HA 14 ARE 95 CA

- **Superficie concessa** :19 Ha

-Trattasi di terreno già utilizzato dai Militari quale campo di esercitazione del 6° reparto Infrastrutture di Bologna del quale , il 28 marzo 2012 il Comune di Ferrara, nel presupposto della mancanza di interesse militare, chiese al Comando Militare Esercito "Emilia Romagna" la restituzione dell'Area, avvenuta poi il giorno dodici del mese di dicembre dell'anno duemilasedici da parte del Comandante pro tempore del 6° Reparto Infrastrutture e legale rappresentante dello stesso, in nome e per conto del Ministero della Difesa;

Il richiedente è tenuto a prendere preventiva visione e conoscenza delle condizioni e dello stato del lotto, direttamente o a mezzo terzi secondo quanto stabilito all'art.19 del presente bando.

1) CONDIZIONI GENERALI

- Il contratto di affitto che sarà sottoscritto alla presenza dei rappresentanti delle organizzazioni sindacali dei contraenti, e decorrerà dalla data di sottoscrizione sino al 10 novembre del 2026.

Alla scadenza del termine, il contratto scadrà improrogabilmente, senza possibilità di tacito rinnovo e l'affittuario dovrà lasciare il terreno libero da cose e/o persone.

- Il terreno sarà affittato in base alla superficie come indicata nella descrizione del lotto (planimetria allegata).

- Sono a totale carico dell'affittuario tutte le spese ordinarie e straordinarie di manutenzione al fondo e connesse all'irrigazione dello stesso, quali taglio d'acque, manutenzione dei fossi, spese di consorzio di bonifica;

- Rimangono a favore dell'affittuario eventuali aiuti per la coltivazione del fondo anche da parte dell'Unione Europea, dando atto che le relative domande dovranno essere effettuate a cura e spese dello stesso.

- E' fatto nel contratto divieto assoluto all'affittuario, pena in difetto l'immediata risoluzione dello stesso, di subaffittare parzialmente o totalmente il fondo, permutare terreni, subconcedere a qualsiasi titolo o ragione quanto concesso in affitto.

- Per l'attuazione delle finalità pubbliche previste, il Comune potrà recedere anticipatamente, in tutto o in parte, dal contratto di affitto mediante un preavviso non inferiore a 12 (dodici) mesi, da comunicare con raccomandata a/r o comunicazione con posta certificata, non prima di 4 anni dalla sottoscrizione del contratto; in tal caso l'affittuario sarà indennizzato per i soli frutti pendenti dell'annata agraria in corso se esistenti.

- Il canone d'affitto di aggiudicazione, a partire dal secondo anno, sarà soggetto a revisione ed aggiornamento del 75 % della variazione in aumento dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di impiegati ed operai .

.- Se l'offerente agisce in nome o per conto di altri dovrà specificatamente indicarlo e fornire procura speciale. Non è ammessa l'offerta per conto di persone che ci si riserva di nominare. Allorché le offerte siano presentate a nome di più soggetti o persone, questi s'intendono solidalmente obbligati.

- L'aggiudicatario resta vincolato alla sua offerta per 120 gg. dalla data di scadenza di presentazione della stessa.

2) CANONE DI AFFITTO

1. Il canone di affitto, pari ad **9.535,00** annui non comprende gli oneri dovuti al Consorzio di Bonifica, che sono a carico dell'affittuario e sarà pagato dalla prima annata agraria concreta dal 10/11/2017.

3) DURATA DELL'AFFITTO

1 La durata del contratto di affitto, è stabilita in 9 (nove) annate agrarie, decorrenti dalla data di sottoscrizione al 10 novembre 2026.

2 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, l'affittuario ha l'obbligo di lasciare il terreno agricolo comunale avuto in affitto nella piena disponibilità del Comune, libero da persone, animali e cose.

Nell'ipotesi di ritardato rilascio è convenuta a carico dell'affittuario una penale di 100,00 euro (diconsi euro cento/00) per ogni giorno di ritardo, salva ed impregiudicata ogni azione del concedente diretta ad ottenere la disponibilità del fondo, oltre al risarcimento del maggior danno.

4) STATO TERRENO

1. Il terreno comunale e' dato in affitto nello stato in cui si trova, con le servitù attive e passive, apparenti e non, ed eventuali pesi ad esso inerenti.

2. Il terreno comunale dato in affitto non può essere diviso, per non diminuirne la redditività economica.

5) CONTRATTO

1. Il contratto di affitto è stipulato tra il Responsabile dell'Amministrazione Comunale e l'aggiudicatario con scrittura privata, redatta secondo lo schema allegato da registrare in base alle norme vigenti ed alla presenza delle organizzazioni sindacali dei contraenti .

2. I contraenti sono assistiti nella stipula ognuno dal proprio rappresentante provinciale di organizzazione professionale agricola maggiormente rappresentativa a livello nazionale dagli stessi individuata ai fini della verifica del rispetto delle leggi sui contratti agrari.

3. Le spese di stipula e registrazione del contratto sono a carico dell'aggiudicatario e del Comune per il 50% ciascuno. L'aggiudicatario deve documentarle prima della stipula.

6) MODALITÀ DI UTILIZZO DEI TERRENO

1. L'affittuario deve mantenere l'ordine, il decoro e la pulizia del terreno comunale dato in affitto.

2. L'affittuario deve porre in essere, colture che conservino le caratteristiche di fertilità del terreno, secondo la normativa europea sulle buone pratiche agricole e nel rispetto degli obblighi previsti dall'Ufficio Verde in relazione a quanto previsto dal Regolamento del Verde Pubblico e Privato, approvato con Delibera del Consiglio Comunale P.G. 53872, seduta del 22 luglio 2013 e contenente la " Modifica art.5 del Regolamento Comunale del Verde Pubblico e Privato "approvata dal Consiglio Comunale P.G. n.77190 seduta del 28 ottobre 2013, in particolare in riferimento all'art.22: Salvaguardia delle siepi e dei macchioni Arbustivi e all' art.23:Interventi su aree agricole.

Tutte le siepi devono essere mantenute con il loro contenuto anche di alberi morti o deperienti..

3. L'affittuario deve effettuare sul terreno attività e lavorazioni conformi a quelle presentate in sede di offerta gestionale e rispettose delle regole previste per un' agricoltura integrata o a produzione integrata.

4. L'affittuario esegue a propria cura e spese gli interventi di sistemazione poderale e di manutenzione del terreno comunale dato in affitto.

5. 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.

6. Sui terreni comunali dati in affitto è vietata la realizzazione di costruzioni, anche a carattere provvisorio;

7. In caso di realizzazione da parte dell'affittuario di strutture amovibili sul terreno comunale dato in affitto, previa autorizzazione scritta dell'Amministrazione Comunale, l'affittuario ha l'obbligo di rimuovere a proprie spese le strutture realizzate, prima della scadenza del contratto.

7) OPERE DI MIGLIORAMENTO FONDIARIO

1. L'affittuario può effettuare nel terreno comunale dato in affitto, a sua cura e spese, opere di miglioramento fondiario, oltre quelle previste nell'offerta gestionale, previo parere favorevole dell'Amministrazione Comunale.

2. Per le opere di miglioramento fondiario, di qualsiasi natura, effettuate sui terreno agricolo comunale dato in affitto l'affittuario non ha diritto in ogni caso a compensi, risarcimenti o indennizzi da parte del Comune.

8) RESPONSABILITÀ CIVILE

1. In base all'art. 2051 del codice civile, l'affittuario è l'unico responsabile per danni alle persone e alle cose, anche di terzi, derivanti da fatti accaduti sul terreno comunale dato in affitto.

A questo proposito l'affittuario s'impegna a consegnare la polizza assicurativa al momento della sottoscrizione contratto, con garanzia per R.C. prestata fino a € 500.000 (cinquecentomila euro).

9) SUBAFFITTO

1. L'affittuario 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.

10) RECESSO UNILATERALE

1. L'affittuario 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 (uno) anno prima della scadenza dell'annata agraria in corso.

2. Il conduttore deve pagare il canone fino alla scadenza dell'annata agraria in corso alla data di comunicazione del recesso; se il termine di preavviso non é rispettato, deve pagare il canone di affitto anche per l'annata agraria successiva.

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 subentrare nel contratto di affitto che avrà durata fino alla scadenza del contratto originario; se gli eredi non hanno i requisiti, possono subentrare nel contratto di affitto che avrà durata sino al 10 novembre dell'anno successivo al decesso; dopo tale data il terreno è considerato libero e ritorna nella piena disponibilità del Comune;

11) RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

1. In caso di mancato pagamento di una annualità del canone entro la scadenza stabilita o di violazione da parte dell'affittuario di altri obblighi stabiliti dal contratto, pena la risoluzione, il responsabile del procedimento invia all'affittuario, 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.

2. 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 .

3. Nel caso di infruttuoso svolgimento del tentativo obbligatorio di conciliazione, il responsabile del procedimento propone alla Giunta Comunale di dare incarico al Servizio Affari Legali del Comune per chiedere la risoluzione del contratto per inadempimento ed il risarcimento di eventuali danni subiti dal Comune.

12) DIVIETI E SANZIONI

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

– inquinamento da euro 300,00 ad euro 500,00;

– danneggiamento colposo col fuoco o con erbicidi del terreno comunale, da euro 300,00 ad euro 500,00.

2. Resta salva l'azione del Comune in sede civile, per il risarcimento di eventuali ulteriori danni arrecati dall'affittuario al patrimonio comunale.

3. Per l'accertamento delle violazioni e l'applicazione delle sanzioni il responsabile del procedimento applica la legge n. 689/1981 e la Legge della Regione Emilia Romagna n.21 del 28/04/1984.

13) PROCEDURA DI SELEZIONE DELL' AFFITTUARIO

L'aggiudicazione avverrà con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, sulla base dei seguenti criteri:

A) OFFERTA TECNICO GESTIONALE relativa al Progetto imprenditoriale di gestione del terreno : max 70 punti, suddivisi secondo quanto poi di seguito indicato al paragrafo 16 ;

B) OFFERTA ECONOMICA max. 30

L'aggiudicazione del contratto verrà effettuata nei confronti dell'impresa la cui offerta avrà conseguito il punteggio più elevato secondo la formula A + B. Per il punteggio si rinvia al paragrafo 16.

14) SOGGETTI AMMESSI A CONCORRERE

La partecipazione è riservata a imprese agricole, individuali o associate anche cooperativistiche. Possono presentare domanda i Coltivatori diretti, gli Imprenditori Agricoli Professionali, le Società agricole, in forma singola o associata nonché le associazioni temporanee di imprese (ATI) – costituite o costituende, in possesso dei requisiti previsti dal presente Avviso.

Possono partecipare le cooperative sociali, facenti capo agli Enti del Terzo Settore, che esercitino attività in campo agricolo.

E' ammessa la partecipazione di soggetti che, non avendo i requisiti, dichiarino formalmente di costituirsi quale nuova impresa agricola entro 30 giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione. Il mancato rispetto dell'avverarsi della suddetta condizione comporterà l'automatica decadenza dall'aggiudicazione con possibilità per l'Amministrazione Comunale di scorrere la graduatoria risultante dalla procedura di evidenza pubblica.

Al soggetto ammesso a concorrere che sia qualificabile come "giovane agricoltore" sarà assegnato in sede di valutazione dell'offerta tecnica/proposta progettuale un punteggio di 20 punti.

Il titolare di ditta individuale per essere qualificato come Giovane agricoltore deve avere un'età **uguale o inferiore ai 40 anni.**

Nelle società, il "giovane agricoltore" (uguale o inferiore ai 40 anni) deve rivestire il ruolo di Amministratore e/o legale rappresentante dell'impresa ed avere il controllo della società.

Nelle società cooperative, il "giovane agricoltore" deve rivestire il ruolo di Presidente o averne la corresponsabilità nella gestione attraverso la diretta partecipazione al Consiglio di Amministrazione la cui maggioranza dei soci deve avere il requisito dell'età uguale o inferiore a 40 anni.

Gli interessati dovranno attestare il possesso dei requisiti mediante una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, da prodursi secondo il modello allegato al presente bando

Non hanno titolo all'assegnazione del terreno agricolo comunale i soggetti che alla data di scadenza del termine per la presentazione delle domande di assegnazione siano morosi nei confronti del Comune di Ferrara.

I soggetti interessati dovranno presentare l'offerta, redatta in lingua italiana, sottoscritta dal Legale Rappresentante, con la quale, sotto la propria responsabilità, dichiarino ex art. n. 46 del DPR n. 445 del 28/12/2000, il possesso dei seguenti requisiti:

- 1) di essere in regola sotto il profilo contributivo, fiscale e assistenziale; a tal fine indicare che l'impresa rappresentata applica ai propri lavoratori dipendenti i seguenti Contratti Collettivi: <indicare categoria di riferimento e data del contratto in vigore> e che è iscritta all'INPS: <indicare sede e matricola>, all'INAIL: <indicare sede, numero di posizione assicurativa e codice ditta> ;
- 2) di non trovarsi in condizioni di liquidazione, fallimento, cessazione di attività, concordato preventivo o in qualunque altra situazione equivalente, e che non ricorrono i motivi di esclusione di cui all'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016;
- 3) di non essere stati interessati da provvedimenti interdittivi ai sensi del D. Lgs n. 159/2011 (lotta contro la delinquenza mafiosa);
- 4) di non avere subito rescissioni/revoche contrattuali da parte dell'Amministrazione Comunale;
- 5) di dare autorizzazione al trattamento dei dati personali per le finalità di gestione del presente Avviso ex art. 13 del D. Lgs. n. 196 del 30/06/2003 ;
- 6) di essere consapevole e di accettare che il terreno verrà affittato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova; di avere preso visione della documentazione tecnica; di accettare lo stato di fatto e di manutenzione in cui lo stesso si trova nonché di ritenerlo idoneo per l'attività che intende svolgervi;
- 7) di essere consapevole e di accettare tutte le clausole del presente Avviso, nonché di aver preso visione dello schema di contratto di affitto e di accettarne il contenuto;
- 8) che nei propri confronti non è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale per reati gravi in danno dello Stato o della Comunità che incidono sulla moralità professionale; (é comunque causa di esclusione la condanna, con sentenza passata in giudicato per uno o più reati di partecipazione a una organizzazione criminale, corruzione frode, riciclaggio quali definiti dagli atti comunitari citati all'art. 45, paragrafo 1, Direttiva CE 2004/18);
- 9) dichiarazione sulla regolarità alle norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili ai sensi dell'art. 17 della legge 12/03/1999 n. 68;
- 10) dichiarazione di non trovarsi in condizione di morosità nei confronti dell'Amministrazione comunale;
- 11) per le sole ATI costituite o costituende, idonea dichiarazione sottoscritta dai legali rappresentanti di tutti i soggetti raggruppati dalla quale risulti la ripartizione percentuale della

partecipazione all'interno del raggruppamento. Le sole ATI costituite dovranno allegare inoltre la documentazione relativa al mandato collettivo speciale di rappresentanza in favore della Capogruppo, mentre le ATI costituenti dovranno allegare l'indicazione della società capogruppo cui sarà conferito il mandato collettivo di rappresentanza; (per quest'ultima ipotesi si veda il modello predisposto dall'Amministrazione).

12) per i soggetti che dichiarino di volersi costruire in impresa agricola anche associata, apposita dichiarazione di volontà di costituirsi entro 30 gg. dall'aggiudicazione indicando, in caso di società, da parte di ciascuno dei soci partecipanti indicati dall'avviso fatto.

All'offerta dovranno inoltre essere allegati:

- a) copia del documento di identità in corso di validità del/dei sottoscrittore/i;
- b) copia dello Statuto sociale e dell'Atto costitutivo;
- c) attestato di sopralluogo (si veda l'art.19 del presente bando)

Le dichiarazioni di cui all'art. 80 d.lgs 50/2016, effettuate dal solo rappresentante/procuratore dell'operatore economico, devono riguardare anche ciascuno dei soggetti indicati al comma 3 del medesimo art. 80: e specificamente: per le imprese individuali: il **titolare** e **direttori tecnici** dell'impresa qualora questi ultimi siano persone diverse dal titolare; per le società commerciali, le cooperative e loro consorzi: i **direttori tecnici** e **tutti i soci**, se si tratta di s.n.c.; i **direttori tecnici**, e **tutti i soci accomandatari**, se si tratta di s.a.s.; i **direttori tecnici**, i **membri del consiglio di amministrazione cui sia stata conferita la legale rappresentanza**, ivi compresi **istitori e procuratori generali**, **membri degli organi con poteri di direzione o vigilanza** o i **soggetti muniti di poteri di rappresentanza, di direzione o di controllo** o il **socio unico persona fisica**, ovvero il **socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci** per ogni altro tipo di società o consorzio, i **soggetti cessati dalla carica nell'anno antecedente** la data di pubblicazione del bando di gara, qualora l'impresa non dimostri che vi sia stata completa ed effettiva dissociazione della condotta penalmente sanzionatoria.

15) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE:

I soggetti interessati a partecipare alla presente asta pubblica devono far pervenire entro e non oltre il giorno **8 Novembre 2017** alle ore 12,30 dello stesso, a mezzo raccomandata A.R, a mano, a mezzo Corriere, o posta celere, un plico sigillato con nastro adesivo o altro mezzo idoneo a garantirne l'integrità, controfirmato sui lembi di chiusura, e riportante all'esterno l'indicazione del mittente unitamente all'indirizzo, numero di telefono e fax, con la dicitura: **"ASTA PUBBLICA PER L'ASSEGNAZIONE IN AFFITTO CON PATTI IN DEROGA DEL TERRENO AGRICOLO DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN VIA PALMIRANO - SCADENZA DEL 8.11.2017/2017"**.

Il plico, con l'indicazione esterna del mittente, dovrà essere recapitato a: Comune di Ferrara – Servizio Appalti, Provveditorato e Contratti - c/o Protocollo Generale, Piazza del Municipio n. 2 -

44121 Ferrara - nei giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 12,30 e il martedì e giovedì anche dalle ore 15,00 alle ore 17,00. Sabato escluso.

Per il termine perentorio farà fede il timbro apposto all'arrivo dall'Ufficio Protocollo Centrale del Comune di Ferrara.

Non saranno prese in considerazione offerte pervenute oltre il termine indicato, né offerte sostitutive o aggiuntive a quelle già inoltrate.

Il mancato o ritardato recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente.

Il plico principale deve contenere al suo interno 3 (tre) buste a loro volta chiuse, come sopra, recanti l'indicazione del mittente, l'oggetto dell'asta pubblica e rispettivamente la dicitura: Bando d'asta pubblica per affitto con patti in deroga di terreno agricolo di proprietà comunale sito in Via Palmirano.

BUSTA A – Plico principale: DOCUMENTAZIONE dove devono essere contenuti, a pena di esclusione, i seguenti documenti:

1. Istanza di partecipazione e dichiarazione sostitutiva ex artt. 46 e 47 DPR 445/2000, redatta preferibilmente sul modello predisposto dall'Amministrazione (vedi allegato) in lingua italiana, datata e a pena di esclusione, sottoscritta dall'offerente corredata da fotocopia di documento di riconoscimento in corso di validità, con la quale si dichiara:

- le proprie generalità (nome, cognome o ragione sociale, c.f./p.iva, iscrizione alla camera di commercio, residenza o sede sociale, tel, fax, e.mail, qualifica dell'offerente)
- le dichiarazioni accertanti il possesso dei requisiti richiesti al paragrafo "soggetti ammessi" punto 14, unitamente agli allegati ivi previsti

2. Originale della quietanza di versamento del deposito cauzionale provvisorio infruttifero pari al 10% dell'importo del canone posto a base d'asta, con versamento in contanti presso la Cassa di Risparmio di Ferrara -Tesoreria Comunale- agenzia n.1 - Corso Martiri della Libertà, oppure, mediante polizza fideiussoria di pari importo, bancaria o assicurativa.

In caso di partecipazione congiunta, la garanzia fideiussoria deve essere intestata a tutti gli operatori.

3. attestato di sopralluogo

BUSTA B: PROPOSTA TECNICO GESTIONALE relativa al Progetto imprenditoriale di gestione del terreno - relazione sintetica (max. 5 facciate, A4 o A3, carattere Time New Roman 12) sottoscritta dall'offerente nella quale viene presentato il progetto dell'attività che verrà svolta nel fondo dato in conduzione.

Per consentire una facile comparazione tra i soggetti concorrenti la relazione dovrà avere un'articolazione interna secondo le indicazioni contenute nell'art.16 del presente bando riguardo i sub elementi di valutazione dell'offerta tecnica.

NB: La proposta progettuale dovrà essere corredata, a pena d'esclusione, da una dichiarazione dell'offerente con la quale s'impegna a rispettare tutte le modalità di esecuzione della proposta stessa il cui mancato o ritardato adempimento potrà esser valutato, da parte dell'Amministrazione come causa di risoluzione del contratto (si veda il modello predisposto dall'amministrazione "**Allegato: Dichiarazione di impegno**")

BUSTA C: OFFERTA ECONOMICA

Tale busta deve contenere l'offerta, in **bollo (€ 16,00)**, datata e sottoscritta dall'offerente con l'indicazione in cifre e lettere della percentuale di rialzo offerto rispetto al canone annuale posto a base d'asta di cui all'articolo 3.

Tale offerta, a pena di esclusione, deve essere contenuta in busta chiusa, perfettamente integra con l'indicazione all'esterno del mittente, dell'oggetto dell'asta e la dicitura "Offerta economica".

I partecipanti alla gara dovranno offrire un'unica percentuale di rialzo che verrà applicata sul canone di affitto annuo posto a base d'asta.

Non sono ammesse offerte pari alla base d'asta o in diminuzione, indeterminate o condizionate.

Nel caso di discordanza tra l'indicazione della percentuale di rialzo offerto in cifre e lettere e del corrispondente canone annuo in cifre e lettere, sarà ritenuta valida l'offerta più conveniente per il Comune.

In caso di offerte uguali l'Ente procederà mediante sorteggio ai sensi dell'art. 77 comma 2 del RD 827 del 1924.

Le offerte restano valide per giorni 120 (centoventi) dalla data di scadenza dei termini per la presentazione delle medesime.

L'offerta economica dovrà essere presentata preferibilmente sul modello predisposto dall'Amministrazione e allegato al presente bando (**Allegato: Modello Offerta Economica**).

In caso di partecipazione congiunta, l'offerta economica dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti, a pena di esclusione, che resteranno solidalmente obbligati e dovranno singolarmente possedere i requisiti richiesti per la partecipazione alla gara.

LE BUSTE CON L'OFFERTA TECNICO GESTIONALE (B) E CON L'OFFERTA ECONOMICA (C) CHIUSE, VANNO INSERITE NEL PLICO PRICIPALE (BUSTA A) E CIO' A PENA DI ESCLUSIONE.

16) VALUTAZIONE DELL'OFFERTA

L'individuazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa verrà effettuata con i seguenti elementi di valutazione dell'offerta:

- ◇ Progetto imprenditoriale di gestione del terreno;
- ◇ Canone offerto in rialzo.

Di seguito sono elencati i criteri di valutazione e i relativi punteggi:

N. ord.	ELEMENTI OGGETTO DI VALUTAZIONE	PUNTEGGIO MAX
1	<u>Offerta tecnico gestionale</u> : Progetto imprenditoriale di gestione del terreno	70
2	<u>Offerta economica</u> : Canone offerto in rialzo	30
TOTALE		100

Al fine dell'elemento di cui al punto 1 (Offerta tecnica gestionale), si valuteranno i seguenti sub - elementi:

- ◇ a) **Indicazione di obiettivi e delle strategie** necessari ad attivare un processo di valorizzazione economica del terreno in grado di supportare una dinamica economica stabile e sostenibile: **Massimo Punti 10**
- ◇ b) **Cronoprogramma definito delle attività**, caratterizzato da una progettazione degli interventi necessari e da una articolazione temporale delle azioni di avvio della gestione e di conduzione a regime dell'Azienda: **Massimo Punti 5**
- ◇ c) **Predisposizione del quadro economico-finanziario** della proposta e di un quadro descrittivo degli interventi necessari e degli impatti, in termini reddituali e di occupazione, che potrebbero ragionevolmente conseguire agli interventi proposti: **Massimo Punti 10**
- ◇ d) **Individuazione di eventuali tecnologie per l'innovazione di prodotto e di processo** sul fronte della gestione agronomica, della trasformazione delle materie prime, del risparmio idrico e/o energetico, della commercializzazione, etc: **Massimo Punti 10**
- ◇ e) Individuazione di **coltivazioni biologiche** : **Massimo punti 5**
- ◇ f) **Mantenere nella gestione attuale a prato una superficie pari all'8%** siepi escluse, della superficie affittata, ovvero senza lo svolgimento di nessuna lavorazione del terreno, sfalci con erba tagliata 1 o 2 volte all'anno, fertilizzazione organica (letame bovino), nessun trattamento fitosanitario(neanche se ammesso in lotta biologica): **Massimo Punti 10**
- ◇ g) Essere individuati come “ **giovane agricoltore**” secondo le specifiche indicate nel bando : **Massimo Punti 20**

Al soggetto ammesso a concorrere che sia qualificabile come “giovane agricoltore” sarà assegnato in sede di valutazione dell'offerta tecnica/proposta progettuale un punteggio di 20 punti.

Il titolare di ditta individuale per essere qualificato come Giovane agricoltore deve avere un'età **uguale o inferiore ai 40 anni.**

Nelle società, il "giovane agricoltore" deve rivestire il ruolo di Amministratore e/o legale rappresentante dell'impresa ed avere il controllo della società.

Nelle società cooperative, il "giovane agricoltore" deve rivestire il ruolo di Presidente o averne la corresponsabilità nella gestione attraverso la diretta partecipazione al Consiglio di Amministrazione la cui maggioranza dei soci deve avere il requisito dell'età uguale o inferiore a 40 anni.

Si evidenzia che nella predisposizione del quadro economico-finanziario della proposta di cui al punto c) su indicato, nelle voci di spesa derivanti dal canone di affitto , andrà indicato lo stesso nella misura minima prevista a base d'asta in quanto ciò garantisce la segretezza dell'offerta economica nella fase di valutazione dell'Offerta tecnica/Proposta progettuale.

La Commissione di gara provvederà alla valutazione dei documenti e degli elaborati richiesti dal bando di gara, in relazione ai diversi contenuti delle proposte - offerte. La Commissione, per ogni proposta-offerta da sottoporre a valutazione, esprimerà un giudizio complessivo risultante dall'attribuzione di un punteggio, entro il limite massimo previsto per ogni elemento di valutazione di cui sopra, ai relativi contenuti dell'offerta.

Si procederà valutando prima gli aspetti tecnico-progettuali (1) e poi quelli economici (2).

La somma dei punteggi conseguiti determinerà il punteggio complessivo dell'offerta che determinerà la graduatoria finale.

Sarà attribuito il massimo del punteggio (punti 70) alla proposta progettuale che ha ottenuto il massimo dei punti in base ai criteri sopra indicati e previsti per la proposta qualitativa, mentre, per gli altri offerenti, il punteggio verrà attribuito in misura direttamente proporzionale in base alla seguente formula:

$$\frac{Bx}{B MAX} \times P MAX$$

Dove:

Bx = Punteggio complessivamente ottenuto dalla proposta progettuale X

Bmax= punteggio piu' alto attribuito (il valore di punteggio più elevato tra quelli assegnati alle proposte progettuali)

pmax= 70 (punti max attribuibili all'offerta progettuale che ha ottenuto il punteggio più elevato).

La commissione giudicatrice dopo attenta lettura e confronto comparativo dei progetti in gara, provvederà all'unanimità all'attribuzione dei punteggi parziali assegnando, ad ogni singola offerta per ciascun criterio un giudizio cui corrisponde un coefficiente compreso tra 0 e 1 come segue:

Eccellente (aspetti positivi molto elevati e con soluzioni ottimali)	1,0
Pregevole (aspetti positivi elevati ma inferiori a soluzioni ottimali)	0,8
Sufficiente (aspetti positivi ritenuti appena rilevanti)	0,6
Insufficiente	0,5
Gravemente insufficiente (aspetti positivi ritenuti scarsamente rilevanti)	0,3
Assente/irrilevante (nessun aspetto positivo)	0,0

Il coefficiente così ottenuto, in relazione al giudizio attribuito, verrà moltiplicato per il punteggio massimo attribuibile al criterio di riferimento e la somma dei singoli calcoli darà il punteggio totale parziale per l'offerta tecnica.

Nella determinazione dei punteggi si terrà conto esclusivamente delle prime due cifre decimali, arrotondando il secondo decimale all'unità superiore qualora il terzo decimale sia uguale o superiore a 5"

Anche ai fini della valutazione delle offerte prezzo, i punteggi verranno espressi con rialzo percentuale, con due cifre decimali.

Si procederà alla valutazione degli aspetti economici (2) solo qualora il punteggio complessivo attribuito agli aspetti tecnico gestionali (1) superi il valore soglia di 42 (quarantadue) rispetto al punteggio massimo di 70 (settanta). Al di sotto di tale valore soglia l'offerta verrà considerata non adeguata sotto il profilo tecnico gestionale, con conseguente esclusione del concorrente.

a) **Canone annuo offerto**

max punti 30

Sarà attribuito il massimo del punteggio (punti 30) al canone annuo offerto più alto, mentre, per gli altri offerenti, il punteggio verrà attribuito in misura direttamente proporzionale in base alla seguente formula:

$$\frac{Cx}{C \text{ MAX}} \times P \text{ MAX}$$

Dove:

Cx = Canone concessorio offerto (canone base + valore monetario del rialzo)

Cmax= canone concessorio piu' alto (canone base + valore monetario del rialzo piu' elevato)

Pmax = 30 (punti max attribuibili all'offerta economica).

La Commissione procederà poi alla definizione della graduatoria complessiva, sommando i punteggi relativi all'offerta economica a quelli già assegnati all'offerta tecnica. **L'aggiudicazione sarà effettuata a favore dell'offerta che presenterà il punteggio complessivo più elevato secondo la formula 1 + 2.**

Il migliore offerente verrà così individuato, fatta salva l'idoneità della documentazione richiesta per la partecipazione alla gara.

17) ESPLETAMENTO DELLA GARA

Fase di valutazione offerte

Il seggio di gara, composto dal Responsabile del Procedimento e da due testimoni procederà all'apertura delle domande pervenute in seduta pubblica, alla quale potranno partecipare i concorrenti o loro delegati. Un'apposita Commissione, nominata successivamente alla scadenza del termine per la ricezione delle istanze di partecipazione; valuterà le offerte tecnico gestionali.

I lavori inizieranno il giorno **venerdì 10 Novembre 2017** alle ore 10.00 presso una sala della Residenza Municipale, posta in Piazza del Municipio n. 2 – 44121 Ferrara.

Qualora i lavori della Commissione non si esaurissero nel corso della giornata, ulteriori sedute si svolgeranno, presso la suddetta sede o in altra sede comunale a tal fine individuata, con calendario reso noto ai concorrenti tramite apposita comunicazione.

La procedura sarà la seguente:

- 1) **ESECUZIONE DELL'AMMISSIONE AMMINISTRATIVA IN SEDUTA PUBBLICA:**

Il seggio di gara verificherà, in primo luogo, che le buste pervenute siano conformi alle modalità indicate nel presente Avviso e si procederà all'esclusione di quelle non conformi. Successivamente si procederà all'apertura delle buste regolari, procedendo all'esclusione dei concorrenti la cui documentazione non sia conforme a quanto stabilito, ovvero dalla stessa si evinca la carenza dei requisiti richiesti per l'ammissione. Il Comune, in ogni caso, pone espressa riserva di interrompere o sospendere in qualunque momento, a suo insindacabile giudizio, la procedura di valutazione delle offerte.

2) VALUTAZIONE DELLE OFFERTE TECNICO GESTIONALI RELATIVE AL PROGETTO IMPRENDITORIALE Di GESTIONE DEL TERRENO ED ASSEGNAZIONE DEI PUNTEGGI IN SEDUTA RISERVATA:

Esaurita la fase di ammissione delle offerte, la Commissione, in seduta privata, valuterà le offerte tecnico gestionali sulla base degli elementi indicati nel presente bando.

3) NOTIFICA DEI PUNTEGGI ATTRIBUITI ED AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA IN SEDUTA PUBBLICA:

Successivamente, in seduta pubblica, la Commissione:

- rende noti i punteggi attribuiti in base alla valutazione delle proposte tecnico gestionali. Saranno ammesse alla valutazione dell'offerta economica solo ed esclusivamente coloro che avranno raggiunto il punteggio minimo di 42/70 come indicato al paragrafo 16 del presente bando ;
- procede all'apertura delle offerte economiche e prende atto della graduatoria finale;
- determina l'aggiudicazione provvisoria a favore del concorrente che ha conseguito il maggior punteggio.

L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà insindacabile di non far luogo alla gara stessa o di prorogarne la data, dandone comunque avviso ai concorrenti senza che gli stessi possano accampare alcuna pretesa al riguardo.

18) CAUZIONE

CAUZIONE PROVVISORIA: In sede di offerta ciascun concorrente dovrà versare un deposito cauzionale provvisorio infruttifero pari al 10% dell'importo del canone della prima annualità posto a base d'asta, con versamento in contanti presso la Cassa di Risparmio di Ferrara -Tesoreria Comunale- agenzia n.1 - Corso Martiri della Libertà, oppure, mediante polizza fideiussoria di pari importo, bancaria o assicurativa.

In caso di partecipazione congiunta, la garanzia fideiussoria deve essere intestata a tutti gli operatori.

CAUZIONE DEFINITIVA: L'aggiudicatario, prima della stipula del contratto di affitto del terreno, presterà una cauzione definitiva infruttifera in misura pari al 3/12 del canone annuo offerto, come emergente dalla proposta tecnico-gestionale e dall'offerta economica.

La cauzione definitiva infruttifera dovrà essere prestata mediante versamento in contanti presso la Cassa di Risparmio di Ferrara -Tesoreria Comunale- agenzia n.1 - Corso Martiri della Libertà, oppure, a mezzo di fideiussione bancaria rilasciata da parte di primario istituto di credito, con espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, con la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1945 Il comma del Codice Civile, nonché con l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione, con la clausola di pagamento a semplice richiesta.

La cauzione definitiva, calcolata come innanzi, è resa a garanzia di tutti gli oneri derivanti dal contratto sottoscritto. Fin dall'inizio e per tutta la durata dell'affitto dovrà essere garantita l'integrità della proprietà comunale e contestualmente il pagamento del canone per tutta la durata dell'affitto.

19) SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO

E' obbligatorio eseguire un sopralluogo del terreno oggetto di manifestazione di interesse. Il sopralluogo dovrà essere eseguito dal Legale Rappresentante ovvero da incaricati muniti di apposita delega, del soggetto interessato a partecipare. **Il sopralluogo, in caso di concorrente persona giuridica deve essere effettuato da un rappresentante legale; può comunque essere fatto anche da soggetto diverso solo se munito di apposita procura o altro atto di delega scritto.**

Sarà possibile prendere visione della documentazione del presente Bando d'asta (elaborati grafici ecc.) ed effettuare sopralluogo per la presa visione dell'immobile, previo appuntamento contattando i tecnici dell'U. O. Tecnica del Servizio Patrimonio.

E' possibile effettuare il prescritto sopralluogo fino a 3 gg. prima della data di presentazione dell'offerta.

All'atto del sopralluogo ciascun incaricato dovrà sottoscrivere il documento, predisposto dai tecnici comunali a ciò preposti, a conferma dell'effettuato sopralluogo. Detto attestato dovrà essere allegato alla documentazione di gara. L'assenza di tale attestazione non è causa di esclusione se il sopralluogo assistito è accertato d'ufficio e risulta agli atti del Servizio Patrimonio.

20) INFORMAZIONI DI CARATTERE AMMINISTRATIVO E TECNICO

Per ulteriori informazioni o richieste di chiarimenti in ordine al presente avviso è possibile contattare i referenti di seguito indicati:

Per informazioni di carattere tecnico e per il sopralluogo contattare il Responsabile della U.O. Tecnica geom. Gianni Squarzanti e/o il Geom Giampiero Straforini, presso il Servizio Patrimonio, viale IV Novembre n. 9, Tel 0532/205283 o 0532/243077; e-mail: serviziopatrimonio@cert.comune.fe.it;

Per informazioni di carattere amministrativo contattare il Servizio Appalti, Provveditorato Contratti, Piazza del Municipio n. 13 – Ferrara, Tel. 0532/41.93.79 o 0532/41.92.84. nel seguente orario: dal Lunedì al Venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e nei pomeriggi di Martedì e Giovedì anche dalle ore 15.00 alle 17.00.

21. AGGIUDICAZIONE

1. La Commissione di gara provvederà alla valutazione dei documenti e degli elaborati richiesti dal presente Bando, in relazione ai diversi contenuti delle proposte - offerte.
2. L'aggiudicazione provvisoria verrà effettuata a favore del concorrente che otterrà il punteggio complessivo più elevato, sulla base della graduatoria formulata secondo i suddetti criteri, e diverrà definitiva una volta adottata dal RUP la determina di aggiudicazione.
3. L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di non dare luogo alla gara o di prorogare la data di scadenza del bando senza che i concorrenti possano pretendere nulla a riguardo. Si riserva, inoltre, la facoltà di interrompere o annullare in qualsiasi momento la procedura di gara in base a valutazioni di propria ed esclusiva competenza, senza che i concorrenti possano vantare diritti e/o aspettative di sorta, nè il rimborso delle spese a qualunque titolo eventualmente sostenute.
4. Le dichiarazioni rese in sede di gara saranno verificate in capo all'aggiudicatario provvisorio mediante idonea certificazione.
5. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di eseguire controlli a campione sulle dichiarazioni prodotte anche acquisendo la relativa documentazione.
6. L'aggiudicazione è immediatamente impegnativa per il soggetto aggiudicatario, mentre per il Comune resta subordinata alla stipulazione del contratto, che avverrà mediante scrittura privata con sottoscrizione a spese dell'aggiudicatario, solo dopo la definitiva aggiudicazione con provvedimento dirigenziale e l'acquisizione dei documenti atti a garantire la capacità a contrarre dell'aggiudicatario.

Pertanto detta aggiudicazione non costituisce accettazione di proposta contrattuale né, quindi, perfezionamento di negozio giuridico.

Qualora, per motivi non imputabili al Comune di Ferrara, non si pervenisse alla conclusione del contratto di concessione, il Comune stesso si riserva la facoltà di dichiarare decaduta l'aggiudicazione, di incamerare il deposito cauzionale provvisorio e di richiedere il risarcimento dei danni.

L'aggiudicatario deve sottoscrivere il contratto entro 30 gg. dalla comunicazione scritta effettuata dal Servizio Appalti Provveditorato e Contratti del Comune con l'avvertenza che in caso contrario l'Amministrazione Comunale potrà procedere alla decadenza dell'aggiudicazione ed all'affidamento del contratto all'eventuale concorrente che segue in graduatoria salvo il risarcimento del danno.

7. Il deposito cauzionale provvisorio presentato dai non aggiudicatari sarà tempestivamente restituito dopo l'adozione della determinazione di aggiudicazione.

Nell'ipotesi in cui il miglior offerente, per qualunque motivo, non possa o non voglia essere dichiarato aggiudicatario o non sottoscriva il contratto, l'Amministrazione potrà incamerare la cauzione provvisoria prestata in sede di offerta e si prenderà in considerazione il concorrente che avrà presentato la seconda migliore offerta e così via fino all'esaurimento della graduatoria.

22) TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati personali raccolti saranno trattati, con e senza l'ausilio di mezzi elettronici, per l'espletamento delle attività istituzionali relative al presente procedimento e agli eventuali procedimenti amministrativi e giurisdizionali conseguenti (compresi quelli previsti dalla L. 241/90 sul diritto di accesso alla documentazione amministrativa) in modo da garantire la sicurezza e riservatezza e comunque nel rispetto della normativa vigente. I dati giudiziari, raccolti ai sensi del DPR 445/2000 e DPR 412/2000, saranno trattati in conformità al D. Lgs. 196/2003. In relazione ai suddetti dati l'interessato può esercitare i diritti previsti dall'art.7 del citato D. Lgs.

23) RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Responsabile del procedimento in oggetto è la Dott.ssa Alessandra Genesini, Dirigente del Servizio Patrimonio del Comune di Ferrara, sito in Ferrara, Viale IV Novembre c. n. 9.

24. PUBBLICITÀ DEL PRESENTE BANDO

Il presente avviso verrà pubblicato integralmente unitamente agli allegati tecnici e modelli di partecipazione all'Albo Pretorio on line del Comune di Ferrara e sul sito dell'Ente. www.comune.fe.it. Al presente Avviso verrà inoltre data la massima diffusione mediante pubblicazione per estratto sui principali quotidiani locali (La Nuova Ferrara, Il Resto del Carlino, edizione di Ferrara).

L'amministrazione si riserva altresì di procedere anche con altre forme di pubblicità ritenute più idonee.

Tutte le spese inerenti la presentazione di domanda di partecipazione restano a carico del soggetto proponente.

Sul medesimo sito internet sono inoltre pubblicati lo schema di contratto di affitto di fondo agricolo con patti in deroga, la planimetria del terreno, il modello di istanza di partecipazione e dichiarazione sostitutiva, il modello offerta economica, il modello dichiarazione d'impegno, e la Politica Integrata Qualità, Ambiente ed Eventi sostenibili del Comune di Ferrara.

Il contratto di affitto di fondo agricolo con patti in deroga (ex artt 23 l. n. 11/1971 e art.45 l. n. 203/1982 e ss.mm.ii.) che si andrà a sottoscrivere tra l'Amministrazione Comunale e l'aggiudicatario sarà con scrittura privata.

Le spese inerenti la registrazione dello stesso rimarranno a carico dell'aggiudicatario e del Comune nella misura del 50% ciascuno.

Le spese di pubblicità del presente avviso, ammontanti a circa € 2.000,00, sono a carico dell'aggiudicatario/i.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO PATRIMONIO
dott.ssa Alessandra Genesini