

**Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza
Opere Castellettesi
“Abbà - Degioanni - Soleri e Cav. Pietro Falco”
Castelletto di Busca**



ipaboperecastellettesi@pecdotcom.it

**ASTA PUBBLICA PER L’AFFITTO DI TERRENI AGRICOLI
SITI NEL COMUNE DI BUSCA
TRAMITE PATTI IN DEROGA ALLA LEGGE 203/1982**

L’Istituzione Ipab Opere Castellettesi “Abbà - Degioanni - Soleri e Cav. Pietro Falco”, in qualità di proprietario dei terreni agricoli sotto descritti ed oggetto del presente bando, in esecuzione della deliberazione del Consiglio di Amministrazione nr.4 del 25 agosto 2026

RENDE NOTO

Che il giorno **giovedì 15 ottobre 2026 alle ore 18.00** nel salone presente al piano seminterrato dell’Asilo Infantile a Busca – Frazione Castelletto, avrà luogo un’asta pubblica, ad unico e definitivo incanto, per l’affidamento in affitto tramite patti in deroga alla Legge 203/1982, di n. 1 (uno) lotto, composto dai terreni agricoli così come di seguito descritti.

1. CARATTERISTICHE DEI TERRENI COSTITUENTI IL LOTTO

I terreni agricoli di proprietà dell’Istituzione e oggetto del presente bando, risultano i seguenti:

Lotto UNICO posto nel Comune Busca – Frazione Bosco, censiti al Catasto Terreni:

QUALITA'	Superficie			Fogli o	Particell a	Class e	Reddito	
	ha	are	ca				Dominical e	Agrario
Orto irriguo	1	59	25	31	159	1	110,21	69,61
Seminativo irriguo arboreo	1	57	74	31	236	3	109,16	61,10
Seminativo irriguo arboreo	1	51	89	31	237	3	105,12	58,83
Seminativo irriguo arboreo	1	53	62	31	238	3	106,31	59,50
Seminativo irriguo arboreo	1	31	65	31	239	3	91,11	50,99
Seminativo irriguo arboreo	1	92	36	31	240	3	133,12	74,51
Seminativo irriguo arboreo	2	29	54	31	241	3	158,85	88,91
Seminativo irriguo arboreo	1	48	81	31	242	3	102,98	57,64
Seminativo irriguo arboreo	1	55	-	31	243	3	107,27	60,04
Seminativo irriguo arboreo	1	43	95	31	244	3	99,62	55,76
Seminativo irriguo arboreo	1	47	24	31	245	3	101,90	57,03

Per complessivi ha 17 - are 71 - ca 5, pari a circa 46,49 giornate piemontesi.

I terreni vengono affittati a corpo e non a misura e pertanto ogni eccesso o difetto rispetto alle superfici sopra indicate non comporterà alcuna variazione del canone e delle altre condizioni del contratto, dovendosi intendere tali appezzamenti come conosciuti ed accettati dall'aggiudicatario nel loro complesso.

2. CANONE ANNUO A BASE D'ASTA

Il canone annuo a base d'asta viene stabilito in complessivi **€ 750 (euro settecentocinquanta) a giornata piemontese**.

3. DURATA

In deroga alla Legge 203/82 i terreni individuati al precedente art. 1 saranno affidati per il periodo di **15 (quindici) annate agrarie decorrenti dall'11 (undici) novembre 2026 e sino al 10 novembre 2041**, data per cui l'affittuario si impegna, per sé e per i suoi aventi causa, a restituire i terreni liberi da persone e cose, senza nulla pretendere, incluse richieste di proroghe, alla piena disponibilità del concedente senza necessità di disdetta in deroga alla legge 203/1982.

4. CONDIZIONI ESSENZIALI DEL CONTRATTO

Il contratto potrà essere stipulato solo dopo aver esperito le verifiche di legge relative alle autocertificazioni effettuate in sede di gara dal partecipante aggiudicatario. Nel caso in cui alcune di esse risultassero non conformi a quanto autocertificato e quindi il contratto non potesse essere stipulato.

Sono a carico dell'affittuario tutte le spese di stipula e registrazione del contratto.

5. CONDUZIONE E DESTINAZIONE DEI FONDI

I fondi saranno consegnati, previa stipula di contratto in deroga ai sensi dell'art. 45 l. 203/1982 e art. 23 l. 11/1971, nelle condizioni in cui si trovano, di cui l'affittuario è tenuto a prendere preventiva visione e conoscenza, con le inerenti servitù passive ed attive, se ed in quanto esistenti o aventi ragione legale di esistere.

Il conduttore dovrà provvedere a propria cura e spese, entro 60 giorni dalla stipula del contratto, alla rimozione e smaltimento dei cumuli di sassi ammassati a bordo campo. Non potrà avanzare alcuna pretesa né richiesta di risarcimento o di indennizzo, per qualsiasi motivo o ragione (ivi ricompresi, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, gli oneri e le spese per la partecipazione all'asta, l'eventuale mancato guadagno e utilizzo del terreno etc.).

La destinazione dei fondi è esclusivamente agricola con divieto di usi diversi; in particolare sono vietate sistemazioni agrarie che comportino escavazioni con asporto di terreno di qualsiasi genere.

Il conduttore si obbliga a conservare le caratteristiche di fertilità dei terreni, secondo la normativa vigente sulle buone pratiche agricole. In particolare, dovrà eseguire, a proprie cure e spese, ogni intervento di sistemazione poderale ed ogni intervento di successiva manutenzione. Si obbliga inoltre di assicurare l'ordine, il decoro e la pulizia dei fondi.

Sugli stessi non è consentito il deposito, neanche temporaneo, di rifiuti di qualsivoglia natura; parimenti non è consentito il cumulo dei sassi raccolti in campo.

La destinazione del fondo è quella agricola con divieto di usi diversi anche simulati.

Ogni inadempimento rispetto alle obbligazioni di cui ai paragrafi precedenti darà diritto alla parte proprietaria di risolvere il contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. .

Restano, altresì, a carico dell'affittuario tutte gli oneri relativi all'irrigazione nonché tutte le spese per la manutenzione, la pulizia e la tenuta in sicurezza dei terreni.

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

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

6. MIGLIORIE

E' consentito all'affittuario l'effettuazione, nei terreni oggetto di concessione, di opere di miglioramento esclusivamente previa autorizzazione scritta da parte dell'Istituzione; il conduttore, in qualsiasi caso, non ha diritto ad alcun compenso da parte dell'Ente.

In caso di migliorie effettuate senza autorizzazione scritta il concessionario è obbligato a rimuovere a proprie spese tutte le opere a semplice richiesta, salva facoltà di parte proprietaria di ritenerle a proprio insindacabile giudizio in ogni caso senza corrispettivo.

In caso di inadempimento all'obbligazione di rimuovere le opere non autorizzate il contratto sarà risolto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

Al termine della locazione non saranno riconosciute al conduttore indennità o rimborsi relativi ad opere di miglioramento fondiario, addizioni o trasformazioni dallo stesso eseguite sui fondi quand'anche autorizzate.

7. RESPONSABILITÀ'

L'affittuario è custode del fondo. Ai sensi dell'art. 2051 del codice civile, egli esonera espressamente l'Ente da ogni responsabilità per danni alle persone e alle cose anche di terzi obbligandosi a manlevarlo da ogni responsabilità di tal natura.

8. RICONSEGNA:

Alla scadenza del contratto il fondo dovrà essere riconsegnato all'Ente proprietario senza alcun preavviso, libero e sgombero da persone e cose e colture in atto, senza che all'affittuario sia dovuto alcun indennizzo o compenso, di nessun genere ed a qualsiasi titolo neppure per frutti pendenti qualora non rimossi rinunciando l'affittuario ad ogni diritto in tal senso.

9. VERSAMENTO CANONE

Il canone annuo dovrà essere versato in unica rata annuale anticipata entro l'11 novembre di ogni anno. Il canone per l'annata agraria 2026/2027 dovrà essere versato non oltre la stipula del contratto. Il canone d'affitto da versare all'Istituzione, viene rivalutato annualmente, a decorrere dal secondo anno, sulla base dell'indice ISTAT del costo della vita. In caso di mancato o ritardato pagamento del canone del canone eccedente i 30 giorni, il concedente avrà facoltà di risolvere il contratto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 c.c. mediante comunicazione scritta inviata a mezzo raccomandata ovvero PEC senza necessità di preventiva contestazione in espressa deroga all'art. 5 l. 203/1982.

10. SUBLOCAZIONE

E' fatto espresso divieto al conduttore di sublocare, o comunque cedere a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte, i terreni locati, pena la risoluzione del contratto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 c.c. mediante comunicazione scritta inviata a mezzo raccomandata ovvero PEC A tal fine il concedente non è in ogni caso tenuto a rispettare il

termine quadrimestrale di cui all'art. 21 comma 2 l. 203/1982 che ha da intendersi espressamente derogato.

11. SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE

L'asta è riservata ai soli iscritti alle categorie dei coltivatori diretti o imprenditori agricoli a titolo principale, Cooperative agricole o Società agricole.

Non saranno ammesse istanze ed offerte per persona da nominare

L'aggiudicatario dovrà stipulare apposito contratto con l'Istituzione Opere Castellettesi "Abbà - Degioanni - Soleri e Cav. Pietro Falco". I soggetti che intendono partecipare all'asta devono essere in possesso dei requisiti di ordine "generale" che attengono all'idoneità morale.

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

12. MODALITA' DELL'OFFERTA

Chiunque sia in possesso dei requisiti sopra descritti ed intenda partecipare all'Asta dovrà far pervenire un plico chiuso recante all'esterno la denominazione del proponente e la dicitura: "ASTA PUBBLICA PER L'AFFITTO DI TERRENI AGRICOLI IN LOCALITA' BOSCO DI BUSCA", ed indirizzato a: Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza Opere Castellettesi "Abbà - Degioanni - Soleri e Cav. Pietro Falco", via Monastero n. 180 – 12022 BUSCA (CN) **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 5 ottobre 2026, a mezzo posta raccomandata o altra forma di recapito autorizzato.**

Al fine del rispetto del predetto termine farà fede la ricezione del plico a prescindere dalla data della spedizione.

L'Ente non assume alcuna responsabilità in caso di ritardi dovuti a disservizi degli incaricati della consegna. La consegna delle offerte rimane ad esclusivo carico degli offerenti. Il suddetto plico dovrà contenere:

1. Domanda di partecipazione
2. Offerta economica.

Domanda di partecipazione

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

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

- per le Ditte individuali persone fisiche: nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale e/0 partita I.V.A., ovvero ragione sociale dell'offerente, recapito telefonico, eventuale indirizzo di posta elettronica;
- per le persone giuridiche: la ragione sociale/denominazione sociale, la sede legale, il codice fiscale, la partita I.V.A. e l'iscrizione presso il Registro delle Imprese – Sezione Agricoltura, nonché le generalità del legale rappresentante o di colui che sottoscrive la domanda, nonché la giustificazione dei poteri di firma.

In tutti i casi in cui intervenga un procuratore speciale dovrà essere, inoltre, allegata la procura in forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata, in originale o copia conforme.

La dichiarazione, ai sensi del D.P.R. 445/2000, con cui il richiedente dichiara:

- a) di non essere interdetto, inabilitato, fallito o sottoposto ad altra procedura concorsuale e che a suo carico non sono in corso procedure per la dichiarazione di alcuno di tali stati (nel caso di Società indicare espressamente, se non già contenuto nel certificato di iscrizione nel Registro delle Imprese, che negli ultimi 5 anni la ditta non è stata sottoposta a fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, amministrazione controllata)
- b) di non aver riportato condanne penali e di misure di prevenzione o di sicurezza per reati contro il patrimonio, contro la P.A. o per reati di tipo mafioso a carico del legale rappresentante e dei soggetti amministratori nel caso di persona giuridica che comportino la perdita o sospensione della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- c) di non trovarsi (personalmente, l'impresa o la persona che si rappresenta) nelle cause di divieto, decadenza, sospensione di cui all'art.10 della Legge n.575/1965;
- d) assenza delle condizioni per l'applicazione della sanzione interdittiva di cui all'art.9, comma 2, lettera C) del D. Lgs. 231/2001 o di altra sanzione che determina il divieto di contrarre con la P.A.;
- e) di aver verificato lo stato di fatto e di diritto in cui si trovano i terreni oggetto della richiesta e di accettare che tali terreni siano affittati nello stato in cui si trovano, con tutte le servitù attive e passive, tanto apparenti quanto non apparenti e con tutti i pesi ad essi inerenti;
- f) di non essere debitore nei confronti dell'Istituzione a qualsiasi titolo;
- g) di impegnarsi in caso di aggiudicazione a firmare il contratto di "affitto in deroga", per le 5 annate a far data dalla stipula del contratto ai sensi dell'art. 45 della Legge n. 203/82;
- h) di conoscere ed accettare senza riserva alcuna le condizioni ed i termini di cui al presente "Avviso Pubblico". .

Offerta economica

L'offerta economica, (redatta conformemente al Modello offerta – allegato "C" in bollo), dovrà essere completa di:

- nome e cognome, data e luogo di nascita, indirizzo, recapito telefonico, dati del legale rappresentante, sede legale, codice fiscale, partita IVA, recapito telefonico, fax ed indirizzo pec, se si tratta di persona giuridica;
- indicazione del canone annuo offerto scritto sia in cifre che in lettere (in caso di discordanza varrà quanto espresso in lettere). Sono ammesse solo offerte in aumento rispetto alla base d'asta. Il recapito intempestivo del plico, indipendentemente dalla modalità utilizzata, rimane ad esclusivo rischio dei concorrenti.

L'aggiudicatario resta vincolato alla sua offerta per 180 giorni dalla data di scadenza del presente bando. In caso di asta deserta, si potrà procedere all'individuazione del conduttore mediante trattativa privata.

13. AGGIUDICAZIONE

Il lotto verrà aggiudicato all'offerta economica più elevata, che dovrà essere superiore o almeno pari al canone annuo a base d'asta fissato nel presente bando.

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

L'ente procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida. Sono nulle le offerte condizionate.

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

L'Ente si riserva di rinviare, sospendere o annullare la gara senza che i concorrenti possano pretendere indennizzi per mancato guadagno o rimborsi per costi sostenuti e , a suo insindacabile giudizio, si riserva altresì la facoltà di non procedere all'aggiudicazione della gara, senza che i concorrenti abbiano nulla da pretendere e pertanto il presente bando non impegna lo stesso.

14 DIRITTO DI PRELAZIONE

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

15 FIDEIUSSIONE

Prima della stipula del contratto, il soggetto affidatario dovrà prestare garanzia fideiussoria bancaria a prima richiesta dell'importo corrispondente a n. 1 (UNO) CANONE ANNUO OFFERTO con scadenza non inferiore al 30 novembre dell'anno successivo.

La garanzia fidejussoria dovrà prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la sua rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 c. 2 del C.C., nonché la sua operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta dell'Ente . La garanzia fideiussoria dovrà essere rinnovata e/o prorogata di almeno un anno rispetto alla sua scadenza originaria almeno 30 giorni prima del termine di ogni anno agrario e così entro il 12 ottobre di ogni anno.

La Parte proprietaria ha diritto di richiedere alle singole scadenze la prova dell'avvenuta stipulazione e/o proroga della fideiussione suddetta. In caso di mancata stipulazione della fideiussione il contratto si intenderà risolto di diritto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 c.c. mediante comunicazione scritta inviata a mezzo raccomandata ovvero PEC senza necessità di preventiva contestazione in espressa deroga all'art. 5 l. 203/1982.

16 STIPULA DEI CONTRATTI E CLAUSOLE CONTRATTUALI

Entro quarantacinque giorni dall'aggiudicazione verrà stipulato con l'aggiudicatario della gara il contratto di affitto prevista ed alle condizioni del presente bando a condizione che l'aggiudicatario entro e non oltre la stipula stessa:

a) versi il canone della prima annata agraria mediante bonifico bancario ovvero assegno circolare all'Ente

b) consegnare all'Ente la fideiussione di cui all'art. 15 della presente.

In difetto di versamento del canone e/o di consegna della fideiussione entro il termine per la stipula l'aggiudicatario decadrà dall'aggiudicazione.

Il contratto avrà la forma di scrittura privata di accordo ex art. 45, Legge 03/05/1982 n. 203, e verrà redatto in conformità alla bozza allegate al presente bando sotto la lettera D, contenenti clausole e condizioni, alle quali si rinvia per tutto quanto non disposto nel presente bando.

L'aggiudicatario dovrà farsi assistere alla stipula dalla propria associazione di categoria.

L'aggiudicatario è tenuto a firmare il contratto nel giorno e nell'ora che verranno indicati con comunicazione scritta.

La mancata stipula del contratto per fatto dell'aggiudicatario, ai sensi dei criteri previsti nel presente bando, costituirà causa di decadenza dall'aggiudicazione del contratto medesimo e l'Ente potrà procedere all'assegnazione del relativo lotto di terreni tramite trattativa privata.

17 ADEMPIMENTI E SPESE

Ogni spesa, comprese quelle di registrazione e di stipula del contratto, sono a carico dell'aggiudicatario. La registrazione verrà fatta in forma cumulativa ai sensi dell'art. 7 della legge 448 del 23 dicembre 1998 a cura dell'affittuario.

18 RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Oltre ai casi previsti dalla legislazione vigente in materia dalle norme del Codice Civile, il contratto di affitto potrà essere risolto di diritto ai sensi dell'art. 1456 c.c. mediante comunicazione scritta inviata a mezzo raccomandata ovvero PEC senza necessità di preventiva contestazione in espressa deroga all'art. 5 l. 203/1982., con effetto immediato, , nei seguenti casi:

- a) sia intervenuto a carico del conduttore lo stato di fallimento, di liquidazione, di cessione di attività, di concordato preventivo e di qualsiasi altra procedura o situazione equivalente;
- b) il conduttore abbia ceduto il contratto a terzi o abbia sublocato, senza preventiva autorizzazione scritta dell'Istituzione;
- c) si sia reso inadempiente alle obbligazioni di cui all'art. 5 del presente bando in ordine alla conduzione dei fondi.
- d) mancato o ritardato pagamento del canone nei termini previsti,

L'Istituzione, per quanto previsto alla lettera d), ha facoltà di fissare un termine massimo di 30 giorni entro cui il conduttore dovrà porre rimedio alle proprie inadempienze decorso inutilmente il quale provvederà a dichiarare il contratto risolto di diritto per colpa della controparte, applicando il pregiudizio economico derivante alla stessa per il danno subito.

20 DISPOSIZIONI FINALI

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

Il presente bando, comprensivo degli allegati, è consultabile e scaricabile sul sito web del Comune di Busca: www.comune.busca.cn.it, e sul sito dell'ente www.operecastellettesi.it

20 TRATTAMENTO DATI PERSONALI

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

Allegati:

- A. Planimetria
- B. Modello dichiarazione
- C. Modello offerta
- D. Schema contratto