

ALLEGATO A
ALLEGATO A ALLA
DETERMINAZIONE N. 670/14
DEL 09 OTT. 2014

**AZIENDA SANITARIA UNICA REGIONALE
AREA VASTA N. 5 DI ASCOLI PICENO**

AVVISO DI GARA PER AFFITTO FONDI RUSTICI

Si rende noto che l'Asur – Area Vasta n. 5, in esecuzione della determina del Direttore Generale dell'Azienda Sanitaria Unica Regionale n. 670 del 09/10/2014, intende concedere in affitto i beni immobili descritti nel presente avviso, di proprietà della stessa Azienda Sanitaria, nella forma di asta pubblica in base al vigente regolamento aziendale in materia di gestione del patrimonio immobiliare.

I beni oggetto di affitto sono identificati come segue:

LOTTO N. 1

Descrizione del bene: Il lotto è situato in Contrada Ciafone di Offida ed è composto da appezzamenti di terreno agricolo (per lo più vigneti), da un imponente fabbricato colonico e da un ulteriore fabbricato ex colonico con corte annessa gravemente lesionato.

Per la posizione e lo stato attuale dei terreni e dei fabbricati, si ritiene opportuno descrivere i beni come segue:

Il fabbricato colonico, contraddistinto al Catasto dei Fabbricati del Comune di Offida al Fg. 44 con le Particelle nn. 6-101, è composto oltre che dal corpo principale anche di n. 2 corpi accessori posti nelle immediate vicinanze del fabbricato principale e, comunque, all'interno della corte comune.

Gli appezzamenti di terreno contraddistinti al Catasto dei Terreni del Comune di Offida al Fg. 44 con le Part.lle nn. 1-2-3-19-86-87-91-93-95-96-99-100-102, sono coltivati per la grande maggioranza a vigneto e si estendono a Sud e a Nord-Ovest del fabbricato, oltre che a monte del Torrente Fiobbo. La consistenza degli appezzamenti può essere quantificata come segue: Vigneto ha. 12.99.00 – Seminativo ha. 8.87.10 – Area pertinenza fabbricati (ente urbano) ha. 00.65.05 per complessivi ha. 22.55.15 .

Il fabbricato ex colonico con corte annessa gravemente lesionato, contraddistinto al Catasto dei Fabbricati del Comune di Offida al Fg. 44 con la Part.lla n. 18 come Unità Collabente senza reddito (in quanto gravemente lesionato ed in parte franato), è composto dal solo corpo principale, non ci sono corpi accessori.

Gli appezzamenti di terreno, situati in Contrada Ciafone di Offida (Zona San Filippo), contraddistinti al Catasto dei Terreni del Comune di Offida al Fg. 44 con le Part.lle nn. 5-15-16-32-33-34-35-36-41-60-61-92-98, per complessivi ha. 12.41.95 , presentano una giacitura scoscesa verso il Fosso San Filippo con una pendenza pari a circa il 20%. Le particelle di cui sopra, confinanti a Nord e ad Ovest

con altre proprietà dell'Asur Marche Zona Territoriale n.13, a Sud e ad Est con il Fosso San Filippo, formano un unico appezzamento di terreno (in quanto le particelle sono accorpate tra loro). Allo stato attuale le particelle formano una zona di incolto produttivo (attualmente incolto ma, visto lo stato dei fatti, si può facilmente ripristinare la precedente coltura) per una superficie pari ad ha. 2.91.00; una parte destinata a seminativo di ottima qualità pari a ha. 5.36.55 ed una restante parte di bosco pari a ha. 4.14.40.

N.B. : Si fa presente che nel presente lotto esiste un fabbricato colonico identificato al catasto dei fabbricati nel comune di Offida al foglio 44 con la particella 18: in considerazione del relativo stato di precaria stabilità, detto fabbricato non potrà essere in alcun modo accessibile e/o utilizzato dall'aggiudicatario in quanto inagibile e pericolante; per tali motivazioni l'amministrazione affittante provvederà a porre in essere, a propria cura e spese, e prima della stipula del contratto di affitto, ogni idonea misura atta ad impedire l'accesso in loco da parte dell'aggiudicatario o di terzi, con ciò sollevando la stessa amministrazione da eventuali danni a persone o cose derivanti dall'immobile de quo. L'affittuario dovrà verificare la permanenza dello stato di integrità delle protezioni di sicurezza poste in essere dall'amministrazione e comunicare tempestivamente alla stessa amministrazione eventuali relative anomalie e/o danneggiamenti al fine di consentire il corretto immediato ripristino.

Importo base d'asta €/anno 11.600,00

LOTTO N. 2

Descrizione del bene: Trattasi di fondo rustico senza fabbricato rurale, sito nel Comune di Offida, in parte piuttosto pianeggiante ed in parte leggermente scosceso con pendenza media contenuta entro il 15%, posizionato al di sotto della strada comunale, posto in adiacenza ad essa sul lato est e confinante a valle con il Fosso Fiobbo.

Attualmente il terreno è coltivato come segue: a seminativo con ciclo a rotazione per circa ha. 18.30.00 e a vigneto costituito da due appezzamenti di terreno separati di diverse dimensioni per circa ha. 3.50.00, per una superficie catastale complessiva pari ad ha. 21.81.17 .

Occorre precisare che i vigneti di cui sopra, hanno una età di impianto di circa 30 (trenta) anni, ma sono ancora sufficientemente produttivi, con ottima esposizione ed ottimo terreno di giacitura di natura sciolta di medio impasto, ma soprattutto ricadente in zona DOC.

I terreni di cui sopra sono contraddistinti al Catasto dei Terreni del Comune di Offida al Fg. 25 con le Part.lla nn. 349-350-353-354-351-278-270-271-274-275-279-282-285-19-68-74-40-43-39-38-41-58-83, per complessivi ha. 21.81.17.

Importo base d'asta €/anno 5.000,00

LOTTO N. 3

Descrizione del bene: Il lotto è situato nel Comune di Ascoli Piceno in località Case Rosse di Poggio di Bretta ed è costituito da appezzamenti di diversa natura, da un fabbricato ex colonico con corte annessa, da un area urbana nella quale insistono un fabbricato ex rurale con i relativi annessi, due tettoie aperte lateralmente ad uso fienile e da n. 2 capannoni agricoli adibiti al ricovero di ovini.

Il primo fabbricato (ex colonico con corte annessa), posto a circa 500 ml a valle della Strada Provinciale N. 73 "Ripaberarda", ed è raggiungibile esclusivamente tramite una strada podereale a terra. Disposto su due livelli, il fabbricato presenta le caratteristiche delle case di abitazione delle vecchie famiglie patriarcali, gli annessi sono stati adibiti a rimesse per attrezzi, scorte e mezzi agricoli. Il fabbricato, di mq. 384 circa (compresi gli annessi) ed una corte a disposizione pari a mq. 2085 (escluso sedime), è contraddistinto al Catasto dei Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno al Fg. 38 con la Part.lla n. 88 sub 2 e sub 3; la suddetta particella è altresì descritta al Catasto dei Terreni del Comune di Ascoli Piceno come Ente Urbano con Sup. di ha. 00.23.01 .

Gli appezzamenti di terreno che costituiscono il lotto, sono coltivati per la grande maggioranza a seminativo e si estendono da monte a valle, in direzione Est-Ovest per almeno 500 ml. Ed in direzione Nord-Est per circa 600 ml.

Allo stato attuale il lotto è formato da terreno seminativo avente una superficie pari a ha. 39.68.25; terreno calanchifero avente una superficie pari a ha. 7.87.00; vigneto avente superficie pari a ha. 00.48.99; oliveto avente superficie pari a ha. 1.43.30, per una superficie complessiva di ha. 49.47.54 . Detti terreni sono contraddistinti al Catasto dei Terreni del Comune di Ascoli Piceno al Fg. 38 con le Part.lle nn. 6-7-154-23-24-25-26-28-47-136-160-152-149-145-140-141-143-15-17-52-55-46-112-114-115-117-119-121-126-124-128.

L'area urbana, comprende un fabbricato ex rurale disposto su due piani che presenta la tipologia architettonica del fabbricato rurale tipico marchigiano, tettoie aperte lateralmente su più lati adibite ad uso fienile e n. 2 capannoni agricoli utilizzati per il ricovero di ovini; le suddette strutture, hanno una superficie totale pari a mq. 2.088, una corte a disposizione di mq. 15.796 e sono contraddistinti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno al Fg. 38 con la Part.lla n. 97 sub 2-3-4; la suddetta particella è altresì descritta al Catasto dei Terreni del Comune di Ascoli Piceno come Ente Urbano con Superficie di ha. 1.76.95 .

Importo base d'asta €/anno 7.200,00

MODALITA' E CONDIZIONI GENERALI

L'affitto degli immobili avrà luogo a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano; pertanto non si farà luogo ad aumento o diminuzione del prezzo complessivo offerto, per qualunque materiale errore nella descrizione del terreno, della superficie e numeri di mappa.

La durata dell'affitto degli immobili è stabilita per anni 5 (cinque), con effetto dal 11/11/14 e termine al 10/11/2019, coincidente con le annate agrarie 2014-2015, 2015-2016, 2016-2017, 2017-2018, 2018-2019.

Il contratto dovrà essere obbligatoriamente stipulato, ai sensi e con le modalità dell'art. 23, della L. n. 11/71, comma 3, come sostituito dall'art. 45, della legge n. 203/82, in deroga alle vigenti norme legislative disciplinanti l'affitto dei fondi rustici, e pertanto con l'assistenza e la sottoscrizione delle organizzazioni di categoria prescelte dalle parti.

Il contratto di affitto andrà a scadere inderogabilmente, esclusa ogni ipotesi di rinnovo tacito anche in mancanza di disdetta, il 10/11/2019.

L'affittuario potrà recedere dal contratto anche prima della scadenza naturale dello stesso, previa disdetta a mezzo raccomandata r.r. almeno sei mesi prima dell'11 novembre di ogni anno.

L'Asur – Area Vasta n. 5 si riserva la facoltà di recedere dal contratto di affitto, al termine di ogni annata agraria (10 novembre), dando un preavviso di almeno sei mesi, qualora l'immobile affittato venga in tutto o in parte alienato nei modi di legge e regolamento aziendale vigenti.

Qualora l'Asur – Area Vasta n. 5 decida di procedere alla vendita dell'immobile e fermo restando il diritto di prelazione dell'affittuario, il contratto si intenderà prorogato oltre il termine della disdetta e fino alla data in cui il fondo verrà traslato con atto pubblico ovvero con scrittura privata autenticata al nuovo proprietario.

Alla presente gara possono partecipare esclusivamente i coltivatori diretti o equiparati ai sensi dell'art. 7 della L. n. 203/82, imprenditori agricoli professionali ai sensi del D.Lgs. n. 99/2004, imprenditori agricoli, salariati agricoli.

E' vietato all'affittuario sub affittare o permutare in tutto o in parte il terreno, pena la risoluzione di diritto del contratto. E' altresì fatto divieto di consentire a terzi l'utilizzo, totale o parziale, oneroso o gratuito, dei beni oggetto del contratto, pena la risoluzione di diritto del contratto stesso.

I terreni sono concessi solo per l'uso partitamente individuato, per ciascun lotto, nel rispetto delle caratteristiche e della vocazione (agricolo, bosco, pascolo, ecc.) del terreno stesso in base alla descrizione riportata nel presente avviso.

L'affittuario avrà l'obbligo di provvedere alla custodia, senza diritto di abitazione, del fabbricato rurale insistente sul fondo rustico – ove presente in base alla descrizione catastale, indicata nel presente avviso – con la diligenza del buon padre di famiglia, senza che allo stesso affittuario sia dovuto alcun compenso o indennizzo, di nessun genere ed a qualsiasi titolo.

Il canone annuo dovrà essere corrisposto in due rate semestrali, da versare all'Asur – Area Vasta n. 5 entro e non oltre i primi 15 (quindici) giorni del semestre di riferimento.

In sede di corresponsione della prima rata semestrale, l'affittuario dovrà altresì versare all'ASUR – Area Vasta n. 5 gli importi corrispondenti alle spese amministrative (spese di pubblicazione bando) sostenute – e documentate – dalla stessa amministrazione per l'espletamento della presente gara: le spese saranno ripartite tra tutti gli assegnatari in proporzione al valore economico annuo (canone di affitto annuo) dei singoli contratti.

Il mancato pagamento del canone di affitto entro il suddetto termine di 15 giorni dall'inizio del semestre costituirà in mora l'affittuario senza necessità di richiesta scritta e comporterà l'obbligo di corrispondere l'interesse pari al tasso legale calcolato dalla scadenza della rata di canone fino al momento dell'introito dello stesso da parte del proprietario, senza che questo comporti rinuncia a far valere ogni eventuale maggior danno.

Nell'ipotesi in cui il mancato pagamento delle rate si protragga oltre il trentesimo giorno dalla scadenza del termine ultimo previsto per il versamento (15gg. dall'inizio del semestre), il contratto dovrà intendersi risolto di diritto con conseguente incameramento della fideiussione da parte dell'affittante.

A tal ultimo riguardo, ed a garanzia del totale rispetto degli impegni assunti con l'atto di aggiudicazione, oltre che a garanzia della riconsegna dell'immobile nelle normali condizioni di produttività ed efficienza salvo il normale deperimento d'uso, l'affittuario – contestualmente alla sottoscrizione del contratto – depositerà una garanzia fideiussoria mediante fideiussione bancaria/assicurativa di importo pari al canone annuo (definito ad esito dell'aggiudicazione) moltiplicato per i 5 anni di durata del contratto.

Eventuali piani di miglioramento o trasformazioni fondiari, dovranno essere preventivamente autorizzati in modo espresso dall'Asur – Area Vasta n. 5. In costanza di contratto d'affitto l'Amministrazione potrà prendere in considerazione proposte dell'affittuario del fondo finalizzate al recupero funzionale e/o abitativo dei fabbricati colonici, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 19 comma 6 della Legge n. 448/1998.

In tale evenienza i fabbricati oggetto di custodia dovranno essere riconsegnati liberi e sgomberi da persone e cose, pena la risoluzione di diritto del contratto di affitto.

Alla scadenza del contratto i fondi dovranno essere riconsegnati alla Asur - Area Vasta n. 5 liberi e sgomberi da persone e/o cose, senza che all'affittuario sia dovuto alcun indennizzo o compenso, di nessun genere ed a qualsiasi titolo.

CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE

Ai fini della partecipazione alla gara, gli interessati dovranno presentare all' Ufficio Protocollo dell'Asur – Area Vasta n. 5, Via degli Iris n. 1 – 63100 Ascoli Piceno – entro e non oltre le ore 12:00 del giorno __/__/2014 un plico, intestato all'Asur – Area Vasta n. 5, recante all'esterno la dicitura “OFFERTA PER L’AFFITTO DI FONDI RUSTICI DI PROPRIETA’ ASUR- Area Vasta n. 5” e l’INDICAZIONE DEL MITTENTE e contenente all’interno:

Una busta, recante all'esterno la dicitura “Documentazione” e contenente a pena di esclusione:

1. Istanza di ammissione, redatta su carta libera, recante nome e cognome del concorrente (se coltivatore diretto) ovvero l'esatta intestazione del soggetto giuridico ed il relativo legale rappresentante (se imprese o cooperative agricole), l'indirizzo, il domicilio, la sede, la Partita Iva e/o Codice Fiscale, e l'indicazione del lotto/dei lotti per il/i quale/i intendono partecipare. L'istanza dovrà recare la sottoscrizione del concorrente (se coltivatore diretto) ovvero del legale rappresentante (se impresa o cooperativa agricola).

2. Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, e redatta e sottoscritta dalla medesima persona che sottoscrive l'istanza di ammissione dalla quale risulti:

-di aver preso visione dell'immobile – nel suo complesso e valore - per il quale si partecipa, e di averlo giudicato di pieno gradimento.

-di accettare incondizionatamente le norme dell'avviso di gara;

-di aver letto in ogni sua parte lo schema di contratto di affitto allegato all'avviso d'asta e di accettarne tutte le relative clausole;

Per le persone fisiche:

-di non aver subito condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la pubblica amministrazione ai sensi delle vigenti disposizioni di legge;

-di non essere interdetto, inabilitato o fallito e che a proprio carico non sono in corso procedure per la dichiarazione di tali stati;

Per le persone giuridiche:

-il nominativo del titolare (se ditta individuale), dei soci (se società cooperativa o società in nome collettivo) ovvero (per le altre società) delle persone designate a rappresentarla ed impegnarla;

(per le società cooperative e per le società in nome collettivo):

- che i soci non hanno subito condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la pubblica amministrazione ai sensi delle vigenti disposizioni di legge;

(per le ditte individuali e le altre società):

- che a capo del titolare o del legale rappresentante non è stata pronunciata una condanna penale che comporti la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la pubblica amministrazione ai sensi delle vigenti disposizioni di legge;

(per le ditte individuali e per tutte le società):

- che la ditta non si trova in stato di fallimento, liquidazione, amministrazione controllata e che non abbia presentato domanda di concordato nell'ultimo quinquennio;

(per le ditte individuali e per tutte le società):

- data e numero di iscrizione alla C.C. I.A.A.

N.B.: per la produzione dei documenti di cui sopra il concorrente potrà utilizzare il modello unico (istanza di ammissione/dichiarazione di cui ai punti 1-2) allegato al presente avviso.

3. Certificato da cui si evinca la qualifica di imprenditore agricolo o coltivatore diretto, o salariato agricolo.

N.B.: in luogo della certificazione il partecipante può produrre autodichiarazione ai sensi del D.p.r. 455/2000 attestante il possesso della qualifica di cui al presente punto, fermo comunque l'obbligo di produrre il certificato in originale prima dell'assegnazione definitiva in caso di aggiudicazione.

4. Indicazione dell'organizzazione di categoria di cui si intende avvalere per la sottoscrizione del contratto di affitto.
5. Dichiarazione dell'organizzazione di categoria indicata dal concorrente recante l'assenso della stessa organizzazione allo schema di contratto allegato al presente avviso.
6. Cauzione provvisoria in misura pari al 10% della base di gara (canone annuo) riferita al lotto per il quale si partecipa: la cauzione dovrà essere costituita mediante produzione di assegno circolare non trasferibile intestato all'Asur – Area Vasta n. 5 di Ascoli Piceno. In caso di partecipazione per più di un lotto le cauzioni dovranno essere costituite mediante produzione di separati assegni circolari di importo – ciascuno – corrispondente al 10% del valore a base di gara (canone annuo) dei singoli lotti. La cauzione provvisoria sarà restituita agli offerenti a seguito dell'aggiudicazione definitiva, salvo eccezione – per l'aggiudicatario – in caso di mancata produzione del certificato attestante la qualifica di imprenditore agricolo o coltivatore diretto, a titolo principale (vedi in seguito).

Una busta, recante all'esterno la dicitura "Offerta economica" e contenente l'offerta economica relativa al lotto/ai lotti per il quale/i quali si intende partecipare: l'offerta dovrà essere redatta su carta bollata da € 14,62 e sottoscritta dalla medesima persona che sottoscrive l'istanza di ammissione.

Sono ammesse esclusivamente offerte di importo pari o in rialzo sulla base d'asta sulla base di gara a canone annuo partitamente stabilite nel presente avviso: non saranno prese in considerazione offerte di importo inferiore a quello posto a base di gara.

L'importo dell'offerta dovrà essere indicato in cifre ed in lettere : in caso di discordanza sarà preso in considerazione l'importo più favorevole (quello più elevato) per l'amministrazione.

MODALITA' DI ESPLETAMENTO DELLA GARA E CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

Ai fini dell'aggiudicazione dei singoli lotti l'ASUR – Area Vasta n. 5 procederà all'individuazione degli affittuari nel modo che segue:

In apposita seduta aperta ai partecipanti o loro rappresentanti muniti di espressa delega, la cui data sarà successivamente fissata dall'Amministrazione dell'Area Vasta n. 5 e comunicata agli istanti, il Presidente procederà all'apertura dei plichi

pervenuti, alla lettura delle istanze di ammissione ed alla verifica delle dichiarazioni e delle cauzioni.

Successivamente, nella stessa seduta, il Presidente darà corso:

- all'apertura e lettura delle offerte economiche riferite a ciascun lotto: l'asta sarà tenuta con il metodo delle offerte segrete di cui alla lettera c) dell'art. 73 del R.D. n. 827 del 23/05/1924, e pertanto l'aggiudicazione per ciascun lotto sarà provvisoriamente disposta a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta più vantaggiosa per l'amministrazione rispetto al canone annuo base d'asta riferito a ciascun lotto.

Le operazioni di gara, incluse le assegnazioni provvisorie, saranno trascritte in appositi verbali da redigere a cura del responsabile del procedimento nel corso delle sedute.

ASSEGNAZIONE DEFINITIVA E STIPULA DI CONTRATTO DI AFFITTO

L'assegnazione definitiva a favore degli assegnatari provvisori sarà disposta con apposita determina del Direttore Generale dell'Azienda Sanitaria Unica Regionale.

A seguito dell'assegnazione definitiva l'ASUR procederà alla stipula del contratto secondo schema allegato al presente avviso: tale contratto, in conformità all'art.45 della L. 203/1982, sarà firmato in presenza e con la sottoscrizione delle rappresentanze di categoria per la sua validità.

All'atto della sottoscrizione del contratto l'affittuario dovrà rilasciare fideiussione bancaria o assicurativa di importo corrispondente al valore complessivo del contratto, determinato in ragione del canone annuo di aggiudicazione moltiplicato per il numero di annualità di durata dell'affitto (cinque anni).

INFORMAZIONI COMPLEMENTARI

L'ASUR – Area Vasta n. 5 procederà all'espletamento della gara ed all'eventuale relativa aggiudicazione anche nell'ipotesi di ricevimento di una sola istanza di ammissione (formulata come sopra specificato e corredata dei documenti richiesti – dichiarazione, certificati, cauzione provvisoria, offerta economica) anche per un solo lotto di gara.

Nelle ipotesi in cui da parte di più concorrenti per il medesimo lotto, vengano presentate offerte equivalenti, i concorrenti medesimi saranno invitati a proporre offerta economica migliorativa in busta chiusa nelle modalità e termini da stabilire a cura del responsabile del procedimento.

L'avviso integrale e gli altri documenti di gara possono essere ritirati presso l'Ufficio Patrimonio della Area Vasta n. 5 – Via degli Iris di Ascoli Piceno durante l'orario d'ufficio o scaricati sul sito internet: Asur Area Vasta n. 5 di Ascoli Piceno. Responsabile del procedimento è l'Ing. Paolo Enrico Svampa, dipendente ASUR- Area Vasta n. 5 e Dirigente dell'U.O.C. Patrimonio, Nuove Opere e Attività Tecniche – tel. 0735/793470 - fax 0735/793329.

Eventuali informazioni di carattere tecnico potranno comunque richiedersi al Geom. Maurizio Bertone presso l'Ufficio Patrimonio dell'ASUR- Area Vasta n. 5 – tel. 0736/358852 – fax 0736/358829.

IL DIRETTORE GENERALE
(Dr. Gianni Genga)